

Bản án số: 16/2025/DS-PT

Ngày: 11-3-2025

V/v “*Tranh chấp yêu cầu công nhận
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất có hiệu lực pháp luật*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công.

Ông Trần Văn Thường.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trà My - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 153/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị V, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị V: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1990; địa chỉ: C Chung cư D, A V, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 10-3-2025). Anh H có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Hồ Trọng T, sinh năm 1954 và bà Đào Thị H1, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông T có mặt, bà H1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Trần Thị Bích V1, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn P, huyện C, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 21-11-2023). Chị V1 vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Hứa Thị Trung N, Luật sư thuộc Văn phòng L1; địa chỉ: A L, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Bà N có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1990; địa chỉ: C Chung cư D, A V, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Anh H có mặt.

- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1994; địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1997; địa chỉ: F D, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, anh L, anh T1 và chị P: Bà Hồ Thị V, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 22-11-2023). Bà V vắng mặt.

- Ngân hàng N1; địa chỉ: B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Xuân Q, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Gia Lai (theo văn bản ủy quyền số 13/NHĐC-GUQ ngày 25-01-2024). Ông Q vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Hồ Thị V trình bày:

Chồng của bà là ông Nguyễn Văn D, chết ngày 05-01-2021.

Vợ chồng bà và vợ chồng ông Hồ Trọng T có quan hệ họ hàng.

Vợ ông T là bà Đào Thị H1 bị bệnh nặng phải chữa trị tại Bệnh viện ở Thành phố Hồ Chí Minh nên ngày 06-11-2007, ông T có qua nhà nói chuyện với vợ chồng bà và đề nghị sang nhượng cho vợ chồng bà một diện tích đất chiều rộng là 6m, chiều dài là 45m tại tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai để lấy tiền về chữa bệnh cho vợ. Lúc đó đất chuyển nhượng chưa có Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất này của ông T với giá 114.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản tiêu đề “*Giấy sang nhượng đất ở*”. Vợ chồng bà đã giao cho ông T 80.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại là 34.000.000 đồng khi nào ngân hàng cho vay sẽ trả hết, nếu không thì vào cuối năm 2008 là trả hết. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận khi nào Phòng Tài nguyên và Môi trường làm xong bìa đồ thì sẽ đi tách thửa, lệ phí tách thửa bao nhiêu thì vợ chồng bà tự chịu.

Đến cuối năm 2008, vợ chồng bà đã trả đầy đủ số tiền còn lại là 34.000.000 đồng cho vợ chồng ông T. Có viết giấy tờ nhưng hiện tại đã thất lạc mất.

Sau khi thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T làm thủ tục tách thửa, sang tên thửa đất cho vợ chồng bà nhưng ông T cứ dây dưa không chịu thực hiện.

Bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông T, bà H1 ngày 06-11-2007 có hiệu lực pháp luật.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Hồ Trọng T, bà Đào Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Trần Thị Bích V1 trình bày:

Ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1 có thửa đất số 481, tờ bản đồ số 40; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 624582 ngày 19-01-2017 cho ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1.

Ngày 06-11-2007, ông T có ký kết “*Giấy sang nhượng đất ở*”. Theo nội dung “*Giấy sang nhượng đất ở*” đề ngày 06-11-2007 thì ông T có sang nhượng cho ông D, bà V1 phần diện tích đất có chiều rộng là 6m, chiều dài 45m (chiều dài từ bờ giáp mương chạy ra phía sau), với giá 114.000.000 đồng. Ông D và bà V1 đã thanh toán cho ông T, bà H1 80.000.000 đồng, còn lại 34.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ngân hàng cho ông D, bà V1 vay sẽ trả đủ số tiền còn lại, nếu không thì đến cuối năm 2008 sẽ thanh toán đủ. Tuy nhiên, từ cuối năm 2008 cho đến nay, ông D, bà V1 vẫn không trả cho ông T số tiền còn lại. Do đó, vợ chồng bà V1 là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên vợ chồng ông T không đồng ý giao đất cho bà V1.

Tại biên bản hòa giải ngày 01-3-2024, chị đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 06-11-2007. Ông T, bà H1 sẽ làm đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 06-11-2007 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Văn bản trình bày ý kiến bổ sung ngày 19-3-2024 và tại phiên tòa, chị đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 06-11-2007 để đình chỉ vụ án.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Hứa Thị Trung N trình bày:

Bà nhất trí với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06-11-2007 chỉ có một mình ông T ký tên. Ông T nhận tiền chuyển nhượng đất và sử dụng vào việc gì vợ ông T là bà Đào Thị H1 không biết.

Bà đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 06-11-2007 để đình chỉ vụ án. Bà Hồ Thị V có quyền khởi kiện một vụ án khác để đòi lại tiền nhận chuyển nhượng đất.

4. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N1 là ông Cao Xuân Q trình bày:

Ngày 11-01-2023, ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1 có thể chấp thừa đất số 481; tờ bản đồ số 40; địa chỉ tại thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Gia Lai vay 300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5010LAV202300135 ngày 12-01-2023. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

5. Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 01-7-2024, Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai có ý kiến như sau:

Ngày 11-01-2023, ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Gia Lai để vay tiền. Ủy ban nhân dân thị trấn C đã chứng thực hợp đồng thế chấp này. Tại thời điểm chứng thực, ông T và bà H1 đều có mặt tại Ủy ban nhân dân thị trấn C và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng.

6. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 03-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 120, 500, 501, 302, 503, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07-9-2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 144, 147, 137, 138, 163, 160, 200, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 20, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị V.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 181,6m² thuộc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 40, diện tích 1408,6m² tại đường K, tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 624582 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 19-01--2017 mang tên ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1) giữa bên chuyển nhượng là ông Hồ Trọng T, bà Đào Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Hồ Thị V, ông Nguyễn Văn D ký kết ngày 06-11-2007 có hiệu lực.

Quyền sử dụng thửa đất có diện tích 181,6m² thuộc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 40 là của bà Hồ Thị V và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn D gồm: Anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị P.

- Buộc vợ chồng ông Hồ Trọng T, bà Đào Thị H1 giao cho bà Hồ Thị V và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn D gồm: Anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Phương P1

diện tích 181,6m² thuộc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 40 tại đường K, tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai có ranh giới, giới cận tại thực địa như sau:

Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 481 (Thửa đất của ông T, bà H1) dài 5,50m; phía Tây giáp đường K dài 6m (cách tim đường K 15m); phía Nam giáp đất và nhà ông Mai Văn B (Thửa đất số 480) dài 32m (Ranh giới là tường rào xây gạch của ông B); phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 481 (có căn nhà của ông Hồ Trọng T2) dài 32m. Tài sản gắn liền với đất: Không có.

Có sơ đồ đất kèm theo.

- Buộc bà Hồ Thị V và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn D gồm: Anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Hồ Trọng T, bà Đào Thị H1 34.000.000 đồng nợ gốc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu và nợ lãi chậm trả phát sinh của khoản nợ này tính từ ngày 01-01-2009 đến ngày xét xử sơ thẩm (15 năm 6 tháng 3 ngày) với mức lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền là 52.517.420 đồng. Tổng cộng: 86.517.420 đồng.

* Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp số 14/HĐTC, ngày 11-01-2023 giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Gia Lai và ông Hồ Trọng T, bà Đào Thị H1 đối với diện tích 181,6m² thuộc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 40, diện tích 1408,6m² tại đường K, tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai mà ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1 đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị V, ông Nguyễn Văn D ngày 06-11-2007 vô hiệu.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

7. Kháng cáo:

Ngày 12-7-2024, bị đơn là ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bản án không bị kháng nghị, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn H không rút đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn là ông Hồ Trọng T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử phúc thẩm, người tham gia tố tụng bảo đảm theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Hồ Thị V đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ ba để bà tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt; chị Trần Thị Bích V1, ông Cao Xuân Q và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1:

[2.1] Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-11-2007:

Các đương sự đều thừa nhận: Do cần tiền chữa bệnh cho bà Đào Thị H1 nên ông Hồ Trọng T đề nghị chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D và bà Hồ Thị V một phần diện tích đất tại đường K, tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ngày 06-11-2007, ông T và ông D, bà V ký kết “*Giấy sang nhượng đất ở*”, theo đó: Ông T chuyển nhượng cho ông D, bà V phần diện tích đất có chiều rộng là 6m, chiều dài 45m (chiều dài từ bờ giáp ruộng chạy ra phía sau); với giá 114.000.000 đồng, ông D và bà V thanh toán trước cho ông T 80.000.000 đồng; hai bên còn thỏa thuận khi nào ông D, bà V vay được tiền của Ngân hàng sẽ trả đủ cho ông T số tiền 34.000.000 đồng còn lại, nếu không vay được tiền thì đến cuối năm 2008 ông D, bà V sẽ thanh toán đủ cho ông T.

Thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất của ông T, bà H1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên còn thỏa thuận khi nào làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ đi tách thửa, lệ phí tách thửa bao nhiêu thì ông D, bà V tự chịu.

Đến nay, bà V chưa thanh toán xong số tiền còn lại cho ông T, bà H1 và ông T, bà H1 vẫn chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V như đã cam kết.

Thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chỉ lập giấy viết tay và chưa được công chứng, chứng thực là không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 502 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Tuy nhiên, ông D, bà V đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ phải thanh toán cho ông T, bà H1 chứng tỏ tại thời điểm lập văn bản sang nhượng đất các bên có thiện chí và mong muốn được thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

Ông T và bà H1 kháng cáo cho rằng: “...Trong hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất, vợ tôi bà Đào Thị H1 hoàn toàn không biết việc tôi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì tại thời điểm ký hợp đồng chỉ mình tôi ký, sau đó do tôi hối thúc nhưng gia đình bà V vẫn không trả hết tiền và làm thủ tục tách thửa, nên vợ tôi không hề biết có việc chuyển nhượng này cho đến năm 2022 khi bà V và con bà V sang nhà tôi yêu cầu tách thửa đất, giao đất lúc này vợ tôi mới biết”.

Tại phiên tòa, ông T trình bày: Cuối năm 2007, ông sang nhà ông D, bà V để yêu cầu trả 34.000.000 đồng còn lại nhưng ông D, bà V không chịu trả tiền

cho ông. Khi về nhà, ông có nói lại cho bà H1 biết việc ông đã chuyển nhượng đất cho ông D, bà V và họ còn nợ ông 34.000.000 đồng nhưng bà H1 không có ý kiến phản đối gì đối với việc ông đã chuyển nhượng đất cho ông D, bà V.

Mặc dù, bà H1 không có trực tiếp tham gia ký kết “*Giấy sang nhượng đất ở*” ngày 06-11-2007 nhưng tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 21-11-2023 (*Bút lục số 48*); Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 01-3-2024, ngày 03-4-2024 (*Bút lục số 127-128, số 140-141*); Biên bản hòa giải ngày 01-3-2024, ngày 03-4-2024 (*Bút lục số 129-130, số 142-143*), Văn bản trình bày ý kiến bổ sung ngày 19-3-2024 (*Bút lục số 137*) thể hiện bà H1 có biết và thừa nhận ông T, bà H1 có ký kết với ông D, bà V “*Giấy sang nhượng đất ở*” ngày 06-11-2007, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được sử dụng vào mục đích chung của vợ chồng, điều trị bệnh cho bà H1 và bà H1 đồng ý với các thỏa thuận giữa hai bên tại “*Giấy sang nhượng đất ở*” ngày 06-11-2007.

[2.2] Về yêu cầu xem xét thời hiệu của hợp đồng chuyển nhượng: Việc thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đây là giao dịch đang được thực hiện, nên vẫn còn thời hiện khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Về nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-11-2007:

Ngày 06-11-2007, hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng của thửa đất đang tranh chấp là 114.000.000 đồng; ông D và bà V đã trả cho ông T, bà H1 80.000.000 đồng (tương đương 70,18% giá trị của thửa đất), còn nợ lại 34.000.000 đồng (tương đương 29,82% giá trị của thửa đất).

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Văn H và ông Hồ Trọng T đồng ý với kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản ngày 01-3-2024, theo đó 181,6m² đất đang tranh chấp có giá là 480.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ buộc bà Hồ Thị V và những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn D gồm anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1 29,82% giá trị của thửa đất đang tranh chấp theo kết quả định giá tài sản ngày 01-3-2024 là 143.136.000 đồng.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố phần hợp đồng thế chấp số 14/HĐTC ngày 11-01-2023 giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Gia Lai và ông Hồ Trọng T, bà Đào Thị H1 đối với diện tích 181,6m² thuộc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 40, diện tích 1408,6m² tại đường K, tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai mà ông Hồ Trọng T, bà Đào Thị H1 đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị V, ông Nguyễn Văn D ngày 06-11-2007 vô hiệu.

Ngày 13-01-2025, Tòa án cấp phúc thẩm nhận được Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 10-01-2025, Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Gia Lai trình bày:

“...Hiện nay, ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1 hiện đã tất toán khoản vay cho Ngân hàng và không còn thể chấp tài sản hiện đang tranh chấp”.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp số 14/HĐTC ngày 11-01-2023 không còn tồn tại nên không cần thiết phải tuyên bố một phần Hợp đồng thế chấp số 14/HĐTC ngày 11-01-2023 vô hiệu. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ hủy phần tuyên bố vô hiệu đối với một phần Hợp đồng thế chấp số 14/HĐTC ngày 11-01-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

[2.5] Việc thu thập, đánh giá chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng, đầy đủ, phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; do đó, việc ông T, bà H1 yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

[3] Từ những nhận định nói trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà H1; sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

[4] Về án phí: Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 120, 129, 288, 357, 468, 500, 501, 502 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 188 và 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị V.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 06-11-2007 giữa bên chuyển nhượng là ông Hồ Trọng T, bà Đào Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Hồ Thị V, ông Nguyễn Văn D đối với thửa đất có diện tích 181,6m² thuộc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 40 tại đường K, tổ dân phố B,

thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 624582 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 19-01-2017 cho người sử dụng đất là ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1).

Quyền sử dụng thửa đất có diện tích 181,6m² thuộc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 40 tại đường K, tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai là của bà Hồ Thị V và những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn D gồm anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị P.

- Buộc vợ chồng ông Hồ Trọng T, bà Đào Thị H1 giao cho bà Hồ Thị V và những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn D gồm anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Phương P1 đất có diện tích 181,6m² thuộc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 40 tại đường K, tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai có ranh giới, giới cận như sau:

Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 481 (Thửa đất của ông Hồ Trọng T, bà Đào Thị H1) dài 5,50m.

Phía Tây giáp đường K dài 6m (cách tim đường Kpã Klong 15m).

Phía Nam giáp đất và nhà ông Mai Văn B (Thửa đất số 480) dài 32m (Ranh giới là tường rào xây gạch của ông Mai Văn B).

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 481 (Có căn nhà của anh Hồ Trọng T2) dài 32m.

Tài sản gắn liền với đất: Không có.

Có sơ đồ hiện trạng đất kèm theo.

- Buộc bà Hồ Thị V và những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn D gồm anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Hồ Trọng T, bà Đào Thị H1 143.136.000 đồng.

2.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1 hoàn trả cho bà Hồ Thị V 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.000.000 đồng chi phí định giá tài sản.

2.3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hồ Thị V phải chịu 7.156.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005626 ngày 24-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai; bà Hồ Thị V còn phải nộp 6.856.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Hồ Trọng T và bà Đào Thị H1 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007831 ngày 30-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Đức Cơ;
- Chi cục THADS huyện Đức Cơ;
- Đương sự;
- Lưu Tòa, lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Thị Thanh Huyền