

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 56/2025/DS-PT

Ngày 26-3-2024

“V/v tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Dương Hà Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Huệ, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST ngày 29-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2024 và các quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị T và ông Trần Văn T1; cùng địa chỉ: Số A, tổ B, khu phố G, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai – *Có mặt.*

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2 và bà Phan Thị Ngọc T3; cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Ông T2 có mặt, bà T3 vắng mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô; địa chỉ: Đường P, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh T4; địa chỉ: Đường P, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

2. Bà Bùi Thị H; địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp – *Có mặt.*

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hoàng Thị T, ông Trần Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26-2-2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hoàng Thị T và ông Trần Văn T1 trình bày:

Ngày 16/7/2023 ông bà có xác lập hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất viết tay với ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.145m², tọa lạc tại thôn S, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận QSD đất số CO 976820, với giá chuyển nhượng là 1.170.000.000 đồng. Ông, bà đã thanh toán đủ số tiền và nhận đất sử dụng. Ngày 27/7/2023 hai bên tiến hành đi công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông chứng thực. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thì không được giải quyết vì lý do ông T2, bà T3 còn nợ số tiền thi hành án theo Quyết định số 25/2023/QĐST-DS, ngày 18/5/2023. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Nô giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng đất ngày 16/7/2023 (*giấy viết tay*) và Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông chứng thực ngày 27/7/2023 giữa ông bà và ông T2, bà T3 có hiệu lực. Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết với ông bà.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của gia đình ông bà mà tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và bà Phan Thị Ngọc T3 trình bày:

Thừa nhận có việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị T và ông Trần Văn T1 tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.145m², địa chỉ thửa đất tại thôn S, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng là 1.170.000.000 đồng trong đó 600.000.000 đồng tiền mặt và một chiếc xe ô tô hiệu Toyota (*Atis 2015*) trị giá 570.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ông, bà đã hoàn tất khoản vay thế chấp của ngân hàng S chi nhánh C, đóng án phí cho cơ quan thi hành án và trả nợ cho bà Bùi Thị H. Do ông, bà còn nợ số tiền thi hành án theo Quyết định số 25/2023/QĐST-DS, ngày 18/5/2023 nên chưa làm thủ tục sang tên thửa đất cho bà Hoàng Thị T và ông Trần Văn T1. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho gia đình ông, bà được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Hoàng Thị T, ông Trần Văn T1.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H trình bày:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 25/2023/QĐST-DS ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông thì ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà số tiền 2.500.000.000 đồng. Sau khi có Quyết định, bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án và đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô thụ lý giải quyết và ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 426/QĐ-CCTHADS ngày 27/6/2023. Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô đã xác minh điều kiện

thi hành án đối với ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 thì toàn bộ tài sản của ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 đang thế chấp tại Ngân hàng S1 - chi nhánh Đ1 để vay vốn. Do đó Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô đã ban hành Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án số 56/QĐ-CCTHADS ngày 27/9/2023.

Việc ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Trần Văn T1, bà Hoàng Thị T là hành vi trái pháp luật nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh thanh toán khoản nợ cho tôi sau khi đã có Quyết định, bản án của Tòa án. Do đó đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1, bà Hoàng Thị T và ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 là vô hiệu để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của tôi theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô trình bày:

Sau khi nhận được đơn yêu cầu thi hành án của bà H theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 25/2023/QĐST-DS ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông. Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô tiến hành thụ lý giải quyết và ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 426/QĐ-CCTHADS ngày 27/6/2023. Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô tiến hành xác minh điều kiện thi hành án đối với ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 thì toàn bộ tài sản của ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 đang thế chấp tại Ngân hàng S1-chi nhánh Đ1 để vay vốn. Do đó Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô đã ban hành Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án số 56/QĐ-CCTHADS ngày 27/9/2023. Đến ngày 17/01/2024 được biết ông T2 đã xóa thế chấp tại ngân hàng, Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô ban hành Quyết định số 18/QĐ-CCTHADS ngày 17/01/2024 về việc tiếp tục thi hành án.

Việc chuyển nhượng thửa đất số 169, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.145m², mục đích sử dụng: đất ở 400m², đất trồng cây hàng năm khác 745m²; Giấy chứng nhận QSD đất số CO 976820, sổ vào sổ CS 03950, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/3/2019 giữa ông Trần Văn T1, bà Hoàng Thị T với ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 được thực hiện sau khi Bản án, Quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST ngày 29-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều Điều 129, Điều 131, Điều 133, Điều 401, Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Áp dụng: khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án Dân sự năm 2008 (được sửa đổi bổ sung năm 2014); Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự; Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP, ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng đất ngày 16/7/2023 (Giấy viết tay) giữa ông Trần Văn T1, bà Hoàng Thị T và ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 và Hợp đồng sang nhượng QSD đất được UBND xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông chứng thực ngày 27/7/2023 giữa ông Trần Văn T1, bà Hoàng Thị T với ông Nguyễn Văn T2 vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3 phải hoàn trả cho ông Trần Văn T1, bà Hoàng Thị T số tiền đã nhận là 1.170.000.000 đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng)

3. Buộc ông Trần Văn T1, bà Hoàng Thị T trả lại cho ông Nguyễn Văn T2, bà Phan Thị Ngọc T3, thửa đất số 169, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.145m², mục đích sử dụng: đất ở 400m², đất trồng cây hàng năm khác 745m²; Đất tọa lạc tại thôn S, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận QSD đất số CO 976820, sổ vào sổ CS 03950, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/3/2019 mang tên ông Triệu Văn Đ, ngày 22/6/2022 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30-8-2024, nguyên đơn bà Hoàng Thị T và ông Trần Văn T1 kháng cáo đề nghị xét xử theo thủ tục phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị T và ông Trần Văn T1 nộp trong thời hạn luật định, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 27/7/2023. Trong quá trình thực hiện thủ tục sang tên, do bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ theo Quyết định công nhận thỏa thuận số: 25/2023/QĐST-DS, ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân

huyện Krông Nô đối với bà Bùi Thị H nên Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô đã ban hành Quyết định số: 16/QĐ-CCTHADS ngày 21/3/2024 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người có nghĩa vụ là ông Nguyễn Văn T2 trong đó có thửa đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn. Theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô đã thông báo cho nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện tại Thông báo số: 275/TB-CCTHADS ngày 23 tháng 3 năm 2024. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”* theo quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự mới đúng, tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự là chưa chính xác. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp như nhận định nêu trên cho đúng pháp luật.

[1.3]. Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Nguyên đơn căn cứ thông báo về quyền khởi kiện và Quyết định cưỡng chế thi hành án của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô ban hành để khởi kiện vụ án. Nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 75 của Luật Thi hành án thì người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải xác định là Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô mới đúng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác. Do quá trình giải quyết vụ án ông Đỗ Thanh T4 là Chấp hành viên trong vụ án đã được ủy quyền tham gia tố tụng và trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định lại người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Theo đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 27/7/2023 giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Văn T2 đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.145m², hợp đồng đã được chứng thực theo quy định của pháp luật, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và nguyên đơn đã nhận đất sử dụng. Khi làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật thì bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô ban hành Quyết định số: 16/QĐ-CCTHADS ngày 21/3/2024 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người có nghĩa vụ là ông Nguyễn Văn T2 trong đó có thửa đất số 169, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.145m² nên dẫn đến nguyên đơn chưa được cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy, để đảm bảo quyền sử dụng đất của mình nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2023 giữa các bên theo quy định pháp luật.

Như vậy, để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì cần phải xem xét việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với nguyên đơn có giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ phải thực hiện đối với bà H theo

Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 25/2023/QĐST-DS, ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự hay không?

[2.2]. Xét nội dung và mục đích của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã xác lập thì thấy: Ngày 16/7/2023 nguyên đơn với bị đơn viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.145m², tọa lạc tại thôn S, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận QSD đất số CO 976820, giá chuyển nhượng là 1.170.000.000 đồng, đến ngày 27/7/2023 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông chứng thực, nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền cho bị đơn (*gồm tiền mặt 600.000.000 đồng và 01 chiếc xe Toyota hiệu Atis trị giá 570.000.000 đồng*) và đã nhận đất sử dụng cho đến nay. Số tiền chuyển nhượng QSD đất bị đơn đã trả nợ cho Ngân hàng S chi nhánh C 900.000.000 đồng và xóa thế chấp vào ngày 27/7/2023 là cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực, số tiền còn lại bị đơn nộp tiền án phí theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 25/2023/QĐST-DS, ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô và thanh toán một phần nợ cho bà H là 20.000.000 đồng. Đối với chiếc xe ô tô, do phải trả nợ cho ngân hàng nên bị đơn đã bán chiếc xe này với giá 380.000.000 đồng. Như vậy, số tiền thực tế bị đơn chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 980.000.000 đồng và bị đơn đã trả hết số tiền này cho các khoản nợ như nhận định nêu trên. Do vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông chứng thực ngày 27/7/2023 là có thật, không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự nên phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật chưa chính xác, chưa toàn diện, khách quan.

[2.5]. Từ những vấn đề đã phân tích, nhận định, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.6]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Khoản 1 Điều 75 của Luật Thi hành án Dân sự; Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Thi hành án dân sự; Điều 12, Điều 26 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T và ông Trần Văn T1 đối với ông Nguyễn Văn T2 và bà Phan Thị Ngọc T3.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị T và ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Văn T2 xác lập ngày 27/7/2023 đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.145m², mục đích sử dụng: đất ở 400m², đất trồng cây hàng năm khác 745m²; Đất tọa lạc tại thôn S, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận QSD đất số CO 976820, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/3/2019 mang tên ông Triệu Văn Đ, (*chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 ngày 22/6/2022*) có hiệu lực pháp luật.

1.2. Căn cứ theo quyết định của bản án này, bà Hoàng Thị T và ông Trần Văn T1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị T và ông Trần Văn T1 được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Krông Nô;
- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện Krông Nô;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

Nguyễn Anh Ứng