

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 179/2025/DS-PT

Ngày 23 - 4 - 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 tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng.
Các Thẩm phán: Lưu Thị Thu Hương, ông Nguyễn Sỹ Thành
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm 44/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2025/QĐPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 137/2024/QĐPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Lê Văn T, sinh năm 1946. Địa chỉ: A N, tổ dân phố T, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V. Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến S: Bà Trần Thị Thanh V. Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh V: Ông Tạ Thanh H. Địa chỉ: I H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Ngân hàng N1. Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc T1 – Phó giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh E - Bắc Đ. Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Văn Phòng công chứng thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: G L, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà Nguyễn Thị H1: Ông Lê Văn T, bà Lê Thị Hằng N, bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Thùy T2, ông Lê Công D1 và bà Lê Thị Phương A. Cùng địa chỉ: A N, tổ dân phố T, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. (Bà Lê Thị Mỹ D và ông Lê Công D1 có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Hằng N, bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Thùy T2, ông Lê Công D1 và bà Lê Thị Phương A: Ông Lê Văn T. Có mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn T và bị đơn bà Trần Thị Thanh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 19/01/2017 vợ chồng ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị H1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tiên S, bà Trần Thị T3, gồm các thửa đất sau:

1/ Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.940m²; mục đích sử dụng: đất trồng cà phê; thời hạn sử dụng: đến năm 2043; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 457904 ngày 18/12/2002;

2/ Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.330m²; mục đích sử dụng: đất trồng cà phê; thời hạn sử dụng: đến năm 2043; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 062233, ngày 17/5/1996.

3/ Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 33, diện tích 880m²; mục đích sử dụng: khu dân cư; thời hạn sử dụng: lâu dài; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 088992, ngày 26/7/1991

4/ Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.250m²; mục đích sử dụng: đất màu; thời hạn sử dụng: đến năm 2063; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 062234, ngày 17/5/1996.

5/ Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 12, diện tích 11.299,20m²; mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: đến năm 2043; đất đã được Ủy ban nhân

dân thị xã B, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 666511, ngày 6/7/2012.

Hợp đồng này đã được công chứng và sang tên cho bà V, ông S, giá tiền chuyển nhượng các thửa đất nói trên là 1.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà V và ông S không trả tiền cho vợ chồng tôi mà mang các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên bà V, ông S đi vay ngân hàng N1 – Chi nhánh E - Bắc Đ, để vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Tôi được biết do không trả được nợ cho ngân hàng nên ngân hàng đã khởi kiện bà V, ông S ra Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk. Tại quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 88/2019/QĐST-DS ngày 18/7/2019 của toà án nhân dân huyện Krông Năng. Đã xử lý tài sản thế chấp theo trình tự thi hành án dân sự. Cho đến nay vợ chồng bà V, ông S không trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho gia đình tôi. Vì vậy, tôi ông Lê Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/01/2017 giữa vợ chồng ông T, bà H1 và ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V, do văn phòng C. Hoặc yêu cầu ông S, bà V trả cho ông T số tiền tương đương giá trị các quyền sử dụng đất nói trên theo giá thị trường, vào thời điểm hiện tại là khoảng 8 tỷ đồng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H1 gồm: Bà Lê Thị Hằng N, bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Thùy T2, ông Lê Công D1 và bà Lê Thị Phương A trình bày: Đồng ý những nội dung và yêu cầu của ông Lê Văn T.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị Thanh V và đại diện ủy quyền của bị đơn ông Tạ Thanh H trình bày:***

Vợ chồng ông T, bà H1 thế chấp 05 quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận như ông T, bà H1 trình bày ở trên tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh H3, thành phố B để vay số tiền hơn 1.000.000.000 đồng. Đến hạn trả nợ, ông T có liên hệ vay tiền ông S, bà V để đáo hạn ngân hàng nhưng ông T, bà V không đồng ý. Ông T đã bàn bạc với gia đình và thống nhất chuyển nhượng cho ông S, bà V 05 quyền sử dụng đất trên với giá 1.800.000.000 đồng.

Sau đó, ông S và bà V và vợ chồng ông T, bà H1 cùng đến ngân hàng, ông S và bà V đã giao cho ông T, bà H1 số tiền 1.350.000.000 đồng để ông T, bà H1 trả nợ cho ngân hàng và rút các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Số tiền còn lại, hai bên thống nhất khi ký hợp đồng chuyển nhượng, thì ông S, bà V phải giao đủ tiền cho ông T, bà H1.

Ngày 19/01/2017 ông S, bà V cùng vợ chồng ông T, bà H1 và các con ông T, bà H1 đến Văn phòng C1 hợp đồng chuyển nhượng 05 quyền sử dụng đất trên cho ông S và bà V, được Văn phòng C2 đúng theo quy định của pháp luật, sau khi ký hợp đồng xong, ông S, bà V cũng trả hết số tiền còn lại 450.000.000 đồng cho ông T, bà H1. 05 thửa đất nói trên đã được sang tên cho ông S, bà V, ông bà đã thế chấp tại ngân hàng N2 – Chi nhánh E - Bắc Đ. Ông S, bà V đã thỏa thuận giao 05 quyền sử dụng đất trên cho ngân hàng để thu hồi nợ. Việc chuyển nhượng 05

quyền sử dụng đất trên là hợp pháp. Ông S, bà V đã trả cho vợ chồng ông T, bà H1 số tiền 1.800.000.000 đồng nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H1.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Ngọc Trung đại D2 theo ủy quyền cho Ngân hàng N2 – Chi nhánh E – E trình bày:**

Ngày 24/01/2017 vợ chồng bà V, ông S ký hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng N2 – Chi nhánh E - Bắc Đ số tiền 2.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông S, bà V đã thế chấp 05 quyền sử dụng đất trên theo đúng quy định của pháp luật. Đến hạn trả nợ vợ chồng bà V, ông S không trả được nợ nên ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, vợ chồng ông S, bà V thống nhất trả nợ và giao 05 tài sản thế chấp trên để trả nợ cho ngân hàng, sự thỏa thuận trên được thể hiện tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2019/QĐST-DS ngày 18/7/2019 của TAND huyện Krông Năng. Việc thế chấp tài sản và cho vay vốn là đúng theo quy định của pháp luật, nên ngân hàng không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà H1, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà H1, ông T.

Tại bản án số 44/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 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 119, 133, 500, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168, 169 Luật đất đai; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị H1. Bà Trần Thị Thanh V và ông Nguyễn Tiến S có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn T và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H1 là chị Lê Thị Hằng N, chị Lê Thị Mỹ D, chị Lê Thị Thùy T2, anh Lê Công D1, chị Lê Thị Phương A 550.000.000 đồng.

Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 3.000.000 đồng, ông T, bà H1 đã nộp nên bà V, ông S có nghĩa vụ trả cho ông T và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H1 số tiền nói trên.

Về án phí: Bà Trần Thị Thanh V và ông Nguyễn Tiến S phải chịu 26.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị H1 là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ Thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 19/9/2024, nguyên đơn ông Lê Văn T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/10/2024, bị đơn bà Trần Thị Thanh V có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm về việc buộc và ông S phải trả cho ông T4 và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H1 với số tiền 550.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa, 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 với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T và bị đơn bà Trần Thị Thanh V, đều không có căn cứ. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T và bị đơn bà Trần Thị Thanh V là trong hạn luật định, ông T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, bà V 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 của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn T và bị đơn bà Trần Thị Thanh V, ông Nguyễn Tiến S đều thừa nhận vào ngày 19/1/2017 có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại văn phòng công chứng thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Theo đó, nguyên đơn ông T, bà H1 chuyển nhượng cho bị đơn ông S, bà V 05 thửa đất, đã được cấp quyền sử dụng đất. Theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 457904 ngày 18/12/2002, K 062233 ngày 17/5/1996, A 088992 ngày 26/7/1991, K 062234 ngày 17/5/1996 và BK 666511 ngày 06/7/2012. Theo nguyên đơn ông Lê Văn T, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ vì tin tưởng nên nguyên đơn ông Lê Văn T mới giao giấy tờ đất đai cho bị đơn ông S, bà V đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 05 thửa đất nói trên cho ông S, bà V, nhưng bị đơn không trả tiền theo hợp đồng đã ký kết. Ông T cho rằng chỉ mượn của bị đơn ông S, bà V số tiền 1.250.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng chứ không phải là

1.350.000.000 đồng và số tiền đó cũng không phải là tiền chuyển nhượng đất. Vì vậy, nguyên đơn ông Lê Văn T vẫn canh tác, quản lý, sử dụng trên các thửa đất mà hai bên đã ký kết chuyển nhượng.

[2.2] Phía bị đơn bà Trần Thị Thanh V và ông Nguyễn Tiến S thì cho rằng đã trả đủ tiền cho nguyên đơn ông Lê Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị H1, với tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng, trong đó trả 1.350.000.000 đồng cho ông T, bà H1 trả nợ ngân hàng, số tiền còn lại 450.000.000 đồng thì giao bằng tiền mặt. Sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất nói trên. Ông S, bà V đã thế chấp thế chấp 05 quyền sử dụng trên cho ngân hàng N2 – Chi nhánh E để vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên ngân hàng đã khởi kiện ông S, bà V tại Tòa án nhân dân huyện Krông Năng. Về số lượng nợ, trách nhiệm trả nợ, thời hạn, phương thức trả nợ và xử lý tài sản thế chấp đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2019/QĐST-DS ngày 18/7/2019 của TAND huyện Krông Năng, đã có hiệu lực pháp luật.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào năm 2017 vợ chồng nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 05 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm các thửa đất sau: Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.940m²; mục đích sử dụng: đất trồng cà phê; thời hạn sử dụng: đến năm 2043; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là là thị xã B), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 457904 ngày 18/12/2002. Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.330m²; mục đích sử dụng: đất trồng cà phê; thời hạn sử dụng: đến năm 2043; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là là thị xã B), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 062233, ngày 17/5/1996. Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 33, diện tích 880m²; mục đích sử dụng: khu dân cư; thời hạn sử dụng: lâu dài; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là là thị xã B), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 088992, ngày 26/7/1991. Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.250m²; mục đích sử dụng: đất màu; thời hạn sử dụng: đến năm 2063; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là là thị xã B), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 062234, ngày 17/5/1996. Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 12, diện tích 11.299,20m²; mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: đến năm 2043; đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã B, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 666511, ngày 6/7/2012 cho bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bị đơn bà Trần Thị Thanh V và ông Nguyễn Tiến S là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc ai, không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3 ngay tình. Mặt khác, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được công chứng vào ngày 19/01/2017 (bút lục số 27, 28, 29 và 30) và được đăng ký biến động sang tên cho bên nhận chuyển nhượng là ông S, bà V là đúng quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung của

hợp đồng, được quy định tại các Điều 117; 119; 500; 501; 502 và 503, Bộ luật dân sự.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên chuyển nhượng ngày 19/01/2017, nhận thấy:

Về hình thức, nội dung của hợp đồng như phân tích, nhận định ở mục [2] và [3]. Như vậy, vào ngày 19/01/2017 các bên đã thống nhất về giá của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng gồm 05 thửa đất chuyển nhượng là 1.800.000 đồng, nguyên đơn ông Lê Văn T cho rằng ông nhận số tiền 1.250.000.000 đồng của ông S, bà V là khoản tiền vay, không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V cho rằng đã thanh toán xong tiền mua đất của ông T, bà H1 vào 02 lần, lần 01 ông S, bà V thanh toán 1.350.000.000 đồng cho ông T, bà H1 trước thời điểm các bên đi công chứng, số tiền 450.000.000 đồng còn lại, ông S, bà V thanh toán cho ông T, bà H1 sau khi các bên đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông S, bà V.

Xét thấy, yêu cầu kháng cáo về nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/1/2017, giữa nguyên đơn ông T và bị đơn ông S, bà V, trong quá trình giải quyết và tại các phiên Tòa, nguyên đơn và bị đơn đưa ra lời trình bày của mình, ngoài ra không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày và yêu cầu của mình là có căn cứ. Mặt khác, nguyên đơn ông Lê Văn T là người khởi kiện nên ông T phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng, bị đơn ông S, bà V mới thanh toán cho nguyên đơn ông T với số tiền 1.250.000.000 đồng, để từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T, buộc bị đơn ông S, bà V phải trả số tiền còn lại 550.000.000 đồng cho nguyên đơn ông T là trái với nguyên tắc về nghĩa vụ chứng minh trong tố tụng dân sự, được quy định tại Điều 6, Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Với nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: Buộc bà Trần Thị Thanh V và ông Nguyễn Tiến S có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn T và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H1 (chết) là bà Lê Thị Hằng N, bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Thùy T2, ông Lê Công D1, bà Lê Thị Phương A số tiền 550.000.000 đồng, là không có cơ sở, nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn bà V.

Từ những phân tích nhận định trên; Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh V. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[5]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[5.1]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T không được chấp nhận nên nguyên đơn ông T phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, nguyên đơn ông Lê Văn T đã nộp và đã chi phí xong.

[5.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Văn T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Bị đơn bà Trần Thị Thanh V và ông Nguyễn Tiến S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, tại biên lai số AA/2023/0001731 ngày 09/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh V. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

2. Áp dụng các Điều 26, 35 và 39, 147, 157, 165, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 500, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168, 169 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

3. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H1 (đã chết) gồm: Bà Lê Thị Hằng N, bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Thùy T2, ông Lê Công D1 và bà Lê Thị Phương A về yêu cầu: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 19/01/2017 giữa vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H2 với vợ chồng ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V, do văn phòng công chứng thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, ký công chứng. Hoặc yêu cầu ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V1 phải trả cho ông Lê Văn T và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H1 (đã chết) số tiền tương đương giá trị các quyền sử dụng đất nói trên theo giá thị trường, vào thời điểm hiện tại là khoảng 8.000.000.000 đồng (*Tám tỷ đồng*).

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Văn T phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, nguyên đơn ông Lê Văn T đã nộp và đã chi phí xong tại cấp sơ thẩm.

5. Về án phí: Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Văn T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên ông Lê Văn T được miễn án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Bị đơn bà Trần Thị Thanh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Trần Thị Thanh V đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), tại biên lai số AA/2023/0001731 ngày 09/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

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, 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, Điều 7 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- VKSND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã Buôn Hồ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng