

Bản án số: 77/2024/DS-PT  
Ngày: 16-5-2024  
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 BÌNH THUẬN**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Lê Minh Tuấn

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Nguyễn Lê Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thu Vân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:**  
Ông Đinh Văn Lai – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn R, sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu phố G, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận. (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/5/2024).

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Đỗ Anh K, sinh năm 1997 (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/11/2023)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

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

1.1. Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Khu phố G, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận. (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/5/2024).

1.2. Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1971 (đã chết)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S:*

+ Ông Đỗ Anh K, sinh năm 1997

+ Ông Đỗ Anh K1, sinh năm 2004

+ Cháu Đỗ Anh C, sinh năm 2007

+ Cháu Đỗ Thị Kim C1, sinh năm 2008

*Người đại diện theo pháp luật của cháu C, cháu C1:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông K1:* Ông Đỗ Anh K, sinh năm 1997 (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/11/2023)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Ngọc O, sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận

*Do có kháng cáo của:* Ông Đỗ Anh K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Anh K1.

Tại phiên toà, có mặt: Ông R, bà H1, ông T, bà H, ông K, ông O.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Theo đơn khởi kiện ngày 30/6/2022 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn R trình bày:*

Ngày 28/12/2011 do ông Đỗ Văn S chồng bà Nguyễn Thị H mắc bệnh hiểm nghèo, không có tiền chạy chữa trị nên ông bà có đặt vấn đề với vợ chồng ông mua thửa đất diện tích 98m<sup>2</sup> để có tiền chữa bệnh, vì chỗ quen biết nên ông mới đồng ý mua đất trên với giá 61.000.000 đồng, lúc đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận cho ông S, bà H nên chỉ làm giấy tay bằng “Giấy chuyển nhượng đất” để làm bằng chứng và có sự chứng kiến của ông Nguyễn Ngọc O. Tuy nhiên, do không có hiểu biết gì nhiều hơn nữa chỗ bạn bè tin tưởng nhau nên chỉ cho 01 mình ông S ký vào giấy, không cho bà H ký. Nay được biết diện tích này đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận cho ông S, bà H tổng diện tích 304,8m<sup>2</sup>, ông bà không chừa diện tích đã bán cho vợ chồng ông 98m<sup>2</sup> mà cấp luôn cho vợ chồng bà H.

Tại Tòa hôm nay ông đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 98m<sup>2</sup> giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Nguyễn Thị H. Nếu không lấy đất được thì phải hoàn tiền giá trị theo giá thị trường tại thời điểm xét xử vụ án.

*Bị đơn Nguyễn Thị H trình bày tại tờ khai ngày 21/02/2023 và các biên bản ghi lời khai tại Tòa án:*

Bà và ông Đỗ Văn S khi còn sống chung đã tạo lập 01 mảnh đất có diện tích 304,8m<sup>2</sup> tại số nhà G, thôn H, xã C, huyện T, đây là tài sản chung của bà và ông S trong thời kỳ hôn nhân là đồng sở hữu chung. Năm 2011 ông S cần tiền chữa bệnh nên đã thương lượng với bà đem cầm phần đất có diện tích 98m<sup>2</sup> trong khu đất mà vợ chồng bà đồng sở hữu cho vợ chồng ông Nguyễn R với giá 60.000.000 đồng, vợ chồng ông R có hứa bằng lời sau này vợ chồng bà có tiền thì có thể chuộc lại theo lãi suất Ngân hàng. Tuy nhiên, sau đó ông S tự ý làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông R mà chưa thông qua ý kiến của bà và bà không hề hay biết vấn đề này trong suốt 10 năm qua. Sau khi vợ chồng bà ly hôn vào năm 2021 và không tiến hành phân chia tài sản, vợ chồng ông R ra đòi lấy đất thì giữa vợ chồng ông R với bà có thương lượng làm theo lời đề nghị như trước đây là sẽ chuộc lại đất theo lãi Ngân hàng nhưng ông R, bà H1 không chấp nhận, còn nhiều lần chửi bới đe dọa đến bà. Do thương lượng không thành nên bà làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã C nhờ giải quyết. Sau quá trình hòa giải vợ chồng ông R bắt bà phải bồi thường 500.000.000 đồng để chuộc mảnh đất nhưng bà không đồng ý. Vì bà không phải người giao dịch với vợ chồng ông R, việc sang đất giữa ông Đỗ Văn S với vợ chồng bà H1, ông R là không đúng quy định pháp luật. Bà đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đỗ Văn S với vợ chồng ông Nguyễn R là vô hiệu trả lại công bằng cho bà. Ông S thì đã chết. Bà không đồng ý giao đất hay hoàn tiền đất cho vợ chồng ông R, bà H1. Vì bà không giao dịch bán đất cho vợ chồng ông R, bà H1. Ông S ký thì ông phải chịu trách nhiệm đối với số tiền mua bán đất. Bà không còn giữ ý định hoàn tiền giá trị đất 150.000.000 đồng theo như biên bản hòa giải tại xã nữa, do lúc đó bà muốn thương lượng nhưng ông R, bà H1 không chịu thì bây giờ bà không chấp nhận nữa, đề Tòa giải quyết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H1 trình bày:*

Bà thống nhất lời khai và yêu cầu của ông Nguyễn R, bà không có trình bày hay bổ sung gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Anh K, Đỗ Anh K1, Đỗ Anh C, Đỗ Thị Kim C1 vắng mặt nên không có lời trình bày.*

*Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc O trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 30/6/2023:*

Ông không có bà con họ hàng gì với vợ chồng ông Nguyễn R và vợ chồng ông Đỗ Văn S nhưng là bạn bè thân với ông R và ông S. Ông biết sao ông khai vậy, ngày tháng ông không nhớ chỉ nhớ năm 2011 vì thời gian quá lâu. Hôm đó, vợ chồng ông R và ông S làm giấy mua bán đất tại nhà ông R, tình cờ ông vô chơi thì 02 bên có nhờ ông ký vào giấy mua bán đất để làm nhân chứng, vì chỗ bạn bè nên ông đồng ý ký, lúc đó ông có nghe ông S nói sau khi có sổ đỏ thì tách đất cho vợ chồng ông R vì đất lúc đó chưa có sổ và ông S cũng nói sau đó chưa đường đi luôn. Lúc đầu 02 bên làm giấy viết bằng mực đỏ do sợ không có giá trị nên 02 bên hùi

giấy mực đỏ ghi lại viết mực màu xanh, giấy này là do ông S ghi vì vợ chồng ông R không biết chữ nghĩa, 02 bên ký trước rồi mới cho tôi ký. Ông S có nói một câu với vợ chồng ông R: “*Vợ chồng anh yên tâm đi vợ chồng em không có ăn xuôi nói ngược đâu, có anh ba (là tôi) làm chứng, anh chị đừng có sợ em ký cũng như vợ em ký thôi*”. Ông S cũng nói sẽ mang giấy này về cho vợ ông là bà Nguyễn Thị H ký luôn, còn bà H có ký hay không thì tôi không biết.

Được biết ông S bán đất cho vợ chồng ông R diện tích ngang 5,8m; dài 18m sát nhà vợ chồng ông S, đất đó tôi cũng biết vì thường hay sang nhà ông S chơi, ăn nhậu. Ngoài ra tôi không có khai gì thêm.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong đã quyết định:*

*Căn cứ vào:*

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 3 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 129, Điều 500, khoản 1 Điều 502 và Điều 688 Bộ luật Dân sự;
- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Khoản 1 Điều 30 Luật Hôn nhân và gia đình;
- Điểm a khoản 3 Điều 27 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 của Tòa án.

*Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn R đối với bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn R với ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị H tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 18/12/2011 đối với diện tích 98m<sup>2</sup>/304,8m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 802142 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị H ngày 02/8/2019.

Giao cho bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng diện tích 98m<sup>2</sup>/304,8m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 802142 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị H ngày 02/8/2019.

Buộc bà Nguyễn Thị H hoàn ½ giá trị diện tích 98m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông R, bà H1 với số tiền 192.619.000 đồng (*một trăm chín mươi hai triệu sáu trăm mười chín ngàn đồng*).

Buộc bà H và các con bà (Đỗ Anh K, Đỗ Anh K1, Đỗ Anh C, Đỗ Thị Kim C1) phải hoàn ½ giá trị diện tích 98m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông R, bà H1 với số tiền 192.619.000 đồng (*một trăm chín mươi hai triệu sáu trăm mười chín ngàn đồng*) nhưng phải trong phạm vi di sản ông Đỗ Văn S để lại.

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, người 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/11/2023, ông Đỗ Anh K là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Đỗ Anh K - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ: Bà H trong thời kỳ sống chung với ông S thì luôn bị ngược đãi, bà không biết gì về việc mua bán đất này và cũng không ký giấy tờ mua bán với ông R. Bà H chỉ nghe ông S nói là cầm cố đất cho vợ chồng ông R để lấy tiền chữa bệnh cho ông S.

- Nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Anh K và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc đất chuyển nhượng:

Ngày 28/12/2011, ông Đỗ Văn S làm giấy tay chuyển nhượng diện tích đất 98m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn R thì diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận. Đến ngày 02/8/2019, Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 802142, diện tích 304,8m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại thôn H, xã C, huyện T cho ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị H. Diện tích đất 304,8m<sup>2</sup> bao gồm phần đất 98m<sup>2</sup> mà ông Đỗ Văn S đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn R.

[3] Về Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/12/2011:

[3.1] Về hình thức: Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/12/2011 vi phạm về hình thức vì hợp đồng chỉ được lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực, chỉ có tên bên mua là ông Nguyễn R, bên bán là ông Đỗ Văn S và một người làm chứng.

[3.2] Về nội dung: Tại thời điểm các bên chuyển nhượng, đất này chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng đất này thuộc diện đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay đã được cấp giấy chứng nhận, vì đây là đất ở cấp cho vợ chồng, thuộc quyền sở hữu, định đoạt chung của vợ chồng nên khi muốn chuyển nhượng thì phải có sự đồng ý cả vợ và chồng mới có hiệu lực. Trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/12/2011, chỉ có ông Đỗ Văn S là chồng của bà Nguyễn Thị H đứng ra bán và ký tên. Bà H khai việc ông S bán đất và tự ý làm giấy chuyển nhượng đất là không thông qua ý kiến của bà, bà cũng không ký vào giấy này. Tuy nhiên, tại nội dung của Giấy chuyển nhượng có thể hiện số tiền chuyển nhượng là 61.000.000 đồng, phù hợp với việc bà H khai có nghe ông S nói lại là cầm cố đất cho ông R 60.000.000 đồng để chữa bệnh cho ông S, trong quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã C và tại Tòa án Tuy Phong bà H đồng ý chuộc lại diện tích đất trên với số tiền gấp đôi, lời khai của nguyên đơn, bị đơn cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc O là người chứng kiến việc các bên lập giấy chuyển nhượng đất tại nhà ông Nguyễn R. Ngoài ra, ông O khai chính ông S tự viết giấy và ký tên tại nhà ông R, theo ông O được biết lúc trước hai bên có làm giấy tại nhà bà H thì bà H có ký vào giấy mua bán nhưng do giấy viết bằng mực màu đỏ nên đã sè tờ giấy này làm lại tờ khác tức tờ giấy hiện nay.

Việc bà H khai chi thế chấp diện tích 98m<sup>2</sup>, không phải chuyển nhượng cho vợ chồng ông R là không phù hợp. Vì từ thời điểm đó đến nay các bên không có việc trả lãi, trả nợ gốc. Ngoài ra, bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc này.

Giữa các bên có việc chuyển nhượng, bên mua đã giao đủ tiền chuyển nhượng, vì vậy căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông R với vợ chồng bà H là phù hợp.

[4] Diện tích 98m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích 304,8m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 802142 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị H ngày 02/8/2019. Sau đó ông S, bà H ly hôn và đến nay ông S đã chết, bà H đang quản lý đất, sử dụng, xây vòng thành bao bọc xung quanh

đất, không thể tách ra để giao cho nguyên đơn ông R được, hơn nữa bà H cũng không đồng ý giao đất nên việc nguyên đơn đồng ý nhận lại tiền giá trị đất là phù hợp. Vì vậy, giao diện tích đất tranh chấp cho bà H tiếp tục quản lý, sử dụng. Buộc bà H và các con của ông S, bà H phải hoàn giá trị đất theo giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm cho ông R, bà H1.

Theo Tập Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T1 – Chi nhánh B ngày 25/7/2023 thì giá đất được xác định 3.931.000 đồng/m<sup>2</sup>, tức giá trị đất tranh chấp được xác định là 98m<sup>2</sup> x 3.931.000 đồng/m<sup>2</sup> = 385.238.000 đồng.

Đây là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của bà H và ông S, nhưng ông S đã chết ngày 19/4/2023 nên phát sinh thừa kế nghĩa vụ là các con ông S và bà H. Nên bà H và các con bà phải chịu ½ nghĩa vụ của ông S, ½ còn lại là nghĩa vụ của bà H. Cụ thể, buộc bà Nguyễn Thị H hoàn trả ½ giá trị diện tích 98m<sup>2</sup> đất cho ông R, bà H1 với số tiền 192.619.000 đồng; Buộc bà H và các con bà H hoàn trả ½ giá trị diện tích 98m<sup>2</sup> đất cho ông R, bà H1 với số tiền 192.619.000 đồng trong phạm vi giá trị di sản ông S để lại.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của ông Đỗ Anh K, bà Nguyễn Thị H nhưng không có chứng cứ gì mới để chứng minh, không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận, như quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Đỗ Anh K, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào:* Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Anh K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong.

*Căn cứ:* Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 500, khoản 1 Điều 502 và Điều 688 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 30 Luật Hôn nhân và gia đình; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn R đối với bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn R với ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị H tại Giấy chuyển nhượng đất ngày

18/12/2011 đối với diện tích 98m<sup>2</sup>/304,8m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 802142 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị H ngày 02/8/2019.

Giao cho bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng diện tích 98m<sup>2</sup>/304,8m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 802142 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị H ngày 02/8/2019.

Buộc bà Nguyễn Thị H hoàn ½ giá trị diện tích 98m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông R, bà H1 với số tiền 192.619.000 đồng (*một trăm chín mươi hai triệu sáu trăm mười chín ngàn đồng*);

Buộc bà H và các con bà (Đỗ Anh K, Đỗ Anh K1, Đỗ Anh C, Đỗ Thị Kim C1) phải hoàn ½ giá trị diện tích 98m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông R, bà H1 với số tiền 192.619.000 đồng (*một trăm chín mươi hai triệu sáu trăm mười chín ngàn đồng*) trong phạm vi giá trị di sản ông Đỗ Văn S để lại.

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, người 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. Về án phí và chi phí tố tụng:

### 2.1. Về án phí sơ thẩm :

Buộc bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn R số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) tạm ứng án phí tại biên lai thu số 001877 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong.

2.2. Về án phí phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Đỗ Anh K mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006677 ngày 15/3/2024 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0020217 ngày 28/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong; Bà H, ông K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

2.3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho ông Nguyễn R số tiền 7.750.000 đồng (Bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định và chi phí định giá tài sản.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (16/5/2024)

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 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.



**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện Tuy Phong;
- VKSND huyện Tuy Phong;
- Chi cục THADS huyện Tuy Phong;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

**Lê Minh Tuấn**