

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 263 /2025/DS-PT

Ngày 03 - 7 - 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh.

Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 192/2025/TLPT-DS ngày 22/4/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 22/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 230/2025/QĐ-PT ngày 19/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 245/2025/QĐ-PT ngày 18/6/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tuấn A; địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Vũ Thị L; địa chỉ: Thôn D, xã D, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2021); Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công V, bà Lê Thị Hồng V1; địa chỉ: Thôn E, xã D, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Thanh K; địa chỉ: Số G Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2025); Có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn N; Có mặt.

3.2. Bà Vũ Thị L; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã D, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Ông Nguyễn Công H; Vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Bích N1; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn E, xã D, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Duy L1; địa chỉ: Thôn F, xã Q, tỉnh Lâm Đồng; Vắng mặt.

5. *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Công V.

6. *Người kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn A có đại diện ủy quyền là bà Vũ Thị L trình bày:

Ngày 10/9/2004 âm lịch (Ngày 23/10/2004 dương lịch) ông Nguyễn Tuấn A nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Công V, bà Lê Thị Hồng V1 01 diện tích đất rẫy 03 mẫu (03 héc-ta = 30.000m²), đất tại thôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thôn D, xã D, tỉnh Đắk Lắk) với giá 45.000.000 đồng, cọc trước 10.000.000 đồng, hạn 06 ngày sau chồng đủ tiền ông V, bà V1 sẽ bớt lại 3.000.000 đồng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng số tiền ông V, bà V1 nhận là 42.000.000 đồng. Giấy chuyển nhượng do ông Nguyễn Duy L1 (Bố của ông Tuấn A) viết. Các bên thống nhất sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông V, bà V1 sẽ hỗ trợ hoàn tất việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Ngày 12/9/2004 âm lịch (tức ngày 25/10/2004 dương lịch), ông Tuấn A đã giao đủ tiền cho ông V, bà V1. Sau nhiều lần thúc giục thì ông V, bà V1 mới hoàn thành thủ tục sang nhượng cho ông Tuấn A phần diện tích 20.108m² (hơn 02 hecta trong 03 héc-ta của thửa đất) theo GCNQSDĐ số W 807983 do UBND huyện K cấp ngày 29/11/2004. Mặc dù bên mua là ông Nguyễn Tuấn A, nhưng do anh em trong gia đình nên ông Tuấn A đã sang nhượng trực tiếp cho vợ chồng Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị L đứng tên. Phần diện tích đất còn lại gần 01 hecta ông V, bà V1 cam kết khi nào được cấp GCNQSDĐ sẽ bàn giao tiếp như hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, đến nay ông V, bà V1 vẫn không thực hiện chuyển nhượng.

Vì vậy, ông Tuấn A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Công V, bà Lê Thị Hồng V1 tiếp tục thực hiện sang nhượng đất như đã thỏa thuận, giao cho ông Nguyễn Tuấn A đủ diện tích đất còn thiếu 9.892m² theo thỏa thuận như giấy viết tay ban đầu, đất vợ chồng ông Tuấn A đã sử dụng từ năm 2006 đến nay như thế nào thì trả lại như vậy. Hiện trạng thửa đất không có gì thay đổi gì so với trước đây.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Vũ Thị L - Đại diện ủy quyền của nguyên đơn xác định: Qua đo đạc, trong phần đất trước đây ông V đã giao cho bên mua có 01

phần diện tích 336,3m² đã được cấp GCNQSDD cho bà Nguyễn Thị C (Mẹ của ông V) và 01 phần đất được quy hoạch làm đường giao thông nên không còn đủ diện tích 9.892m². Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án chỉ công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng QSDD đối với phần diện tích còn lại trên thực tế là 7.718,6m²; không yêu cầu ông V, bà V1 phải trả lại phần diện tích còn thiếu là 2.173,4m² và cũng không yêu cầu bồi thường bằng tiền.

Bị đơn ông Nguyễn Công V, bà Lê Thị Hồng V1 trình bày:

Ngày 10/9/2004 âm lịch (tức ngày 23/10/2004 dương lịch), vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tuấn A một miếng đất rẫy 03 mẫu (03 héc-ta = 30.000m²), tại thôn D, xã C, huyện K với giá 45.000.000 đồng, cọc trước 10.000.000 đồng, đến ngày 12/9/2004 nhận thêm 32.000.000 đồng, còn lại 3.000.000 đồng khi nào giao đủ sẽ sang tên bìa đỏ. Tổng số tiền đã nhận là 42.000.000 đồng. Chúng tôi mua bán đất với ông Nguyễn Tuấn A nhưng lại để vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Vũ Thị L đứng tên trên GCNQSDD (việc thỏa thuận này chúng tôi không biết). Ông N, bà L đã sử dụng đất mười mấy năm, trên đất có trồng điều, cao su rồi sau đó phá đi, nhưng vẫn không thấy họ trả số tiền còn thiếu là 3.000.000 đồng nên chúng tôi lấy lại 02 sào đất tương đương 3.000.000 đồng là giá trị đất vào năm 2004, hiện tại trên đất gia đình tôi đã trồng cây bạch đàn từ 03 năm nay. Nội dung trong giấy sang nhượng bớt lại 3.000.000 đồng để làm bìa đỏ là không đúng, mà số tiền này tương đương với 02 sào đất, mặc dù vợ chồng tôi có ký vào giấy sang nhượng nhưng do không đọc nội dung, chủ quan nên ký vào chứ thực tế thỏa thuận việc mua bán không phải như vậy. Trong giấy sang nhượng chúng tôi làm việc với ông Nguyễn Duy L1, nội dung giấy tờ do ông L1 viết và ký thay tên con trai là ông Nguyễn Tuấn A, nội dung ghi không đúng sự thật như hai bên thỏa thuận. Ông L1 khai trong lúc làm giấy tờ hai bên thống nhất bớt lại giá trị 02 sào là 3.000.000 đồng để làm bìa đỏ là không đúng sự thật.

Nay ông Tuấn A yêu cầu chúng tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đủ đất như đã thỏa thuận thì bên mua phải trả đủ số tiền 02 sào theo giá thị trường hiện nay thì chúng tôi sẽ giao lại đất, còn không thì chúng tôi lấy lại đất để sản xuất. Tôi không có bớt 02 sào để làm bìa đỏ, vì thân quen tin tưởng nhau nên tôi cũng không để ý giấy tờ viết tay lại viết với nội dung như vậy, chúng tôi bán 03 mẫu, với giá 45.000.000 đồng nhưng chỉ nhận được 42.000.000 đồng, tiền chúng tôi chưa nhận đủ còn muốn lấy thêm diện tích đất, yêu cầu chúng tôi giao đủ diện tích đất còn thiếu 9.892m² thì chúng tôi không đồng ý. Hiện trạng thửa đất không có gì thay đổi gì so với trước đây.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Vũ Thị L trình bày: Chúng tôi thống nhất với lời khai của ông Nguyễn Tuấn A nêu trên về việc ông Tuấn A đã đại diện gia đình nhận chuyển nhượng đất của ông V, bà V1.

Năm 2006, do sự sắp xếp trong gia đình, ông A đã bán và giao đất cho vợ chồng tôi sử dụng thửa đất trên. Đến năm 2016, ông V, bà V1 đã sang tên cho chúng tôi diện tích 20.108m², diện tích còn lại đến nay ông V, bà V1 vẫn chưa sang tên cho ông A để ông A sang tên lại cho vợ chồng tôi. Phần đất chưa sang tên này vợ chồng tôi đã sử dụng từ năm 2006 đến nay, đến năm 2021 ông V, bà V1 tự ý lấy lại 02 sào. Nay chúng tôi yêu cầu ông V, bà V1 giao đủ số diện tích đất còn lại là 9.892m² cho ông Tuấn A theo nội dung đã thỏa thuận tại giấy viết tay.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị Bích N1 (Là con của ông V, bà V1) trình bày: Tại thời điểm chuyển nhượng diện tích 03 ha vào năm 2004 giữa ông Nguyễn Tuấn A với bố mẹ chúng tôi là ông V, bà V1, thì chúng tôi đang còn nhỏ, không có đóng góp gì. Nay xảy ra tranh chấp giữa bố mẹ tôi với ông A thì chúng tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì, để bố mẹ tôi và ông A tự giải quyết với nhau. Chúng tôi bận công việc nên đề nghị Tòa án cho giải quyết và xét xử vắng mặt.

Người làm chứng ông Nguyễn Duy L1 trình bày:

Tôi thống nhất với lời khai của con trai tôi là Nguyễn Tuấn A đã đại diện gia đình nhận chuyển nhượng của ông V, bà V1 một lô đất rẫy 03 mẫu, có tứ cận: Phía Đông giáp ông C1, phía Tây giáp đập, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đất ông V, với giá 45.000.000 đồng. Anh Tuấn A1 là người trực tiếp làm việc thương lượng và mua đất với ông V, tôi không mua đất rẫy của ông V. Khi các bên đã thống nhất với nhau thì tôi là người viết giấy sang nhượng đất để ông V và anh Tuấn A1 ký tên và giao nhận tiền. Tôi không giao dịch hay thỏa thuận gì với ông V, việc ông V cho rằng ngày 10/9/2004 (âm lịch) ông V có thỏa thuận sang nhượng cho tôi một lô đất rẫy 03 mẫu nêu trên, trong quá trình giao dịch ông V chỉ làm việc với tôi, ông V không biết trong giấy sang nhượng ghi tên bên mua là Nguyễn Tuấn A là không đúng sự thật, vì trong giấy sang nhượng đất ở phần nhận tiền ông V còn tự tay viết “Ngày 12-9/004 Âm Tôi có nhận của ông T1 32,0 triệu đồng chẳng (Ba hai triệu đồng). Người nhận – Nguyễn Công V”. Do lô đất này chưa được cấp GCNQSDĐ nên ông V đã bớt cho Tuấn A 3.000.000 đồng để Tuấn A chi phí khi làm sổ đỏ, khi tôi viết giấy sang nhượng đất dùm cho con tôi thì tôi đã hỏi và hai bên thống nhất bớt 3.000.000 đồng, nên tôi đã ghi vào giấy nội dung trên. Theo tôi được biết anh Tuấn A đã trả xong 42.000.000 đồng còn lại cho ông V. Ông V là người đã trưởng thành nên không ai có thể lừa ông được, khi viết xong giấy sang nhượng đất tôi còn đọc cho hai bên nghe xong mới thống nhất ký tên. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh Tuấn A vẫn sử dụng đất ổn định, đến năm 2006 chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Nguyễn Văn N và chị Vũ Thị L, do là anh em ruột nên khi chuyển nhượng các bên không viết giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận miệng. Đến năm 2016, vợ chồng anh N, chị L; anh Tuấn A và vợ chồng ông V thỏa thuận để cho thuận tiện trong giao

dịch thì vợ chồng ông V sẽ làm thủ tục chuyển nhượng phần diện tích 20.108m² đất cho anh Nguyễn Văn N, chị Vũ Thị L luôn chứ không sang tên cho anh Tuấn A nữa, vì làm vậy vừa mất thời gian vừa tốn thêm một lần thuế. Anh Ngọc, chị L đã sử dụng đất ổn định từ đó đến nay.

Đối với phần diện tích còn lại là 9.892m² chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, nên giữa anh Tuấn A với vợ chồng ông V, bà V1 xảy ra tranh chấp, ông Tuấn A khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/9/2004, bằng cách hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích còn thiếu là 9.892m² thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Tuấn A. Hiện nay tôi tuổi đã cao, sức khỏe yếu, việc đi lại gặp nhiều khó khăn, vì vậy tôi xin vắng mặt tại quá trình giải quyết và xét xử tại Tòa án.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2024:

- Thửa đất số 408 (Thửa số 25 cũ), tờ bản đồ số 21 có diện tích 19.868,8m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 807983, mang tên ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị L, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Lê Thanh M; phía Tây giáp đất ông Lê Thanh M1; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H1 và đất ông Trần Hữu M2; phía Bắc giáp các thửa số 404, 405, 406, 407 và số 17. Hiện nay bà Vũ Thị L đang cho ông Nguyễn Văn T2, địa chỉ: Thôn D, xã C, huyện K thuê. Ông Trương mới cày đất lên chưa trồng gì. Ông Trương M3 một cái mương để thoát nước, có chiều sâu 30cm và chiều rộng 70cm.

- Thửa đất số 404 (Thửa số 25 cũ), tờ bản đồ số 21 có diện tích 1.863,3m², đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Một phần diện tích cấp chồng lên thửa số 17 có diện tích 336,3m². Có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Lê Thanh M; phía Tây giáp thửa đất số 17; phía Nam giáp thửa đất số 407 và 408; phía Bắc giáp đường giao thông nội đồng.

- Thửa đất số 405 (Thửa số 25 cũ), tờ bản đồ số 21 có diện tích 1.100,6m², đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 408 và 406; phía Tây giáp đất ông Lê Thanh M1; phía Nam giáp đất ông Trần Hữu M2; phía Bắc giáp đường giao thông nội đồng.

- Thửa đất số 406 (Thửa số 25 cũ), tờ bản đồ số 21 có diện tích 1.018,6m², đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 17; phía Tây giáp thửa đất số 405; phía Nam giáp thửa đất số 408; phía Bắc giáp đường giao thông nội đồng.

- Thửa đất số 407 (Thửa số 25 cũ), tờ bản đồ số 21 có diện tích 4.070,4m², đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Lê Thanh M và ông Lê Thanh C2; phía Tây giáp thửa đất số 408; phía Nam giáp thửa đất số 408; phía Bắc giáp thửa số 404.

- Một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 21 có diện tích 336,3m², đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C. Có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 404; phía Tây giáp thửa đất số 406; phía Nam giáp thửa đất số 408; phía Bắc giáp đường giao thông nội đồng.

Ông Nguyễn Công V có làm 01 hàng rào bằng các cọc cây gỗ tạp có đường kính từ 5cm - 10cm đối với một phần thửa đất 404, 406 và thửa đất số 17, tờ bản đồ số 21. Khoảng cách trung bình 2,5m một cọc, tổng số 48 cọc với chiều cao 1m; kéo một dây kẽm gai gắn trên 48 cọc, có 10 cọc gắn thêm một dây kẽm gai, để ngăn giữa hai thửa đất. So với thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2022 thì có sự thay đổi, những cây gỗ tạp hiện nay đã mục không còn sử dụng được, một số đã không còn.

Hiện ông V đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp này và trồng 440 cây bạch đàn được 03 năm tuổi. Ông V còn trồng 110 cây bạch đàn trên phần đường giao thông nội đồng cạnh phần đất tranh chấp, khoảng cách trung bình giữa các cây bạch đàn là 1,5m, khoảng cách giữa hai hàng bạch đàn là 2m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 22/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 48, Điều 147, Điều 220, khoản 1 Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 129, 288, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; các Điều 100, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 42 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn A.

Công nhận Giấy sang nhượng đất ký ngày 10/9/2004 Âm lịch (Tức ngày 23/10/2004 Dương lịch) giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Công V, bà Lê Thị Hồng V1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tuấn A là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Công V, bà Lê Thị Hồng V1 phải có nghĩa vụ tự nhỡ bỏ các cây lâu năm là cây bạch đàn đã trồng trái phép trên phần đất tranh chấp và tháo dỡ các cọc gỗ còn lại cùng dây kẽm gai trên phần diện tích đất 1.529m², thuộc thửa đất số 404, tờ bản đồ số 21 và giao đất cho ông Nguyễn Tuấn A.

Ông Nguyễn Tuấn A được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với một phần thửa đất số 404, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.529m² (đã trừ phần diện tích 336,3m² đất của thửa số 17, tờ bản đồ số 21 cấp cho bà Nguyễn Thị C); Thửa đất số 405, 406, 407, tờ bản đồ số 21 có diện tích 6.189,6m². Tổng

diện tích là 7.718,6m². Đất tọa lạc tại thôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Kèm theo sơ đồ để xác định hình thể, tứ cận và diện tích).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Công V và bà Lê Thị Hồng V1 phải liên đới trả cho ông Nguyễn Tuấn A 3.800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Công V và bà Lê Thị Hồng V1 phải liên đới chịu 11.578.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Tuấn A 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0004888 ngày 06/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định.

Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 112/QĐ-VKS-DS ngày 21/02/2025 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 22/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, nội dung: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, sai án phí, tuyên án không đảm bảo công tác thi hành án, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 23/01/2025 (Theo dấu gửi bưu điện), bị đơn ông Nguyễn Công V có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên ông V, bà V1 phải trả lại cho ông Nguyễn Tuấn A diện tích đất 7.718,6m² nhưng trong đó có khoảng 03 sào đất (300m²) là của ông V, bà V1. Khi xem xét, thẩm định đất không có mặt ông V, bà V1 nên đo đạc không đúng hiện trạng đất thực tế. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Công V giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 112/QĐ-VKS-DS ngày 21/02/2025 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; chấp nhận đơn kháng cáo

của bị đơn ông Nguyễn Công V – Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 22/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 112/QĐ-VKS-DS ngày 21/02/2025 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Công V làm trong hạn luật định; ông V đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 112/QĐ-VKS-DS ngày 21/02/2025 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công V, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1] Xét Giấy sang nhượng đất ngày 10/9/2004 âm lịch có nội dung ông V, bà V1 chuyển nhượng 03 ha đất cho ông Tuấn A với giá 45.000.000 đồng, đặt cọc 10.000.000 đồng, hẹn 06 ngày sau chồng đủ tiền thì bớt lại 3.000.000 đồng làm bìa đỏ. Tại phần nhận tiền ông Nguyễn Công V tự tay viết “*Ngày 12-9/004 Âm Tôi có nhận của ông T1 32,0 triệu đồng chẳng (Ba hai triệu đồng). Người nhận – Nguyễn Công V*”, không có nội dung thỏa thuận sẽ bớt lại 02 sào đất (tương ứng 3.000.000 đồng) nếu ông Tuấn A không trả đủ 3.000.000 đồng còn lại như ông V trình bày. Tức đủ căn cứ xác định ông V, bà V1 đã nhận đủ tiền giá trị chuyển nhượng QSDĐ nhưng chưa bàn giao đủ diện tích đất cho ông Tuấn A. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung hợp đồng không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, ông Tuấn A khởi kiện yêu cầu bị đơn ông V, bà V1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng cách bàn giao diện tích đất còn thiếu cho ông Tuấn A là có căn cứ.

[2.2] Về xác định vị trí, mốc ranh giới, diện tích đất tranh chấp:

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2024 tại cấp sơ thẩm đã xác định phần diện tích đất ông V, bà V1 chuyển nhượng cho ông Tuấn A gồm:

+ Thửa số 408, tờ bản đồ số 21, diện tích thực tế 19.868,8m², mục đích sử dụng: Đất màu, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số W 807983 ngày 29/11/2004, thửa đất cũ số 25, tờ bản đồ số 21, diện tích 20.108m² cho hộ ông Nguyễn Công V và bà Lê Thị Hồng V1, ngày 29/7/2016 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K xác nhận biến động chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn N, bà Vũ Thị L (Ông Tuấn A sang nhượng thẳng từ GCNQSDĐ đứng tên ông V, bà

V1 sang tên ông N, bà L để không phải nộp tiền thuế sử dụng đất khi sang tên cho ông Tuấn A rồi mới sang tên tiếp cho ông N, bà L).

+ Thửa đất số 405, 406, 407, tờ bản đồ số 21, có tổng diện tích 6.189,6m² chưa được cấp GCNQSDĐ đang do ông N, bà L sử dụng.

+ Thửa đất số 404 (Thửa số 25 cũ), tờ bản đồ số 21, diện tích 1.865,3m², chưa được cấp GCNQSDĐ, hiện đang do vợ chồng ông V, bà V1 quản lý, sử dụng một phần.

Từ đó, xác định tổng diện tích đất ông V, bà V1 chưa bàn giao và chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông Tuấn A là 9.892m². Số liệu xem xét, thẩm định nêu trên được xác định do đại diện ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn cùng chỉ mốc ranh giới để đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất và cùng ký tên vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2024. Ông V không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định lại diện tích đất tranh chấp. Do đó, ông V kháng cáo cho rằng Tòa án đo đạc khi ông không có mặt tại buổi xem xét, thẩm định và diện tích đất tranh chấp không đúng thực tế là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án chỉ công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần diện tích còn lại trên thực tế là 7.718,6m²; không yêu cầu ông V, bà V1 phải trả lại phần diện tích còn thiếu là 2.173,4m² do có 01 phần diện tích 336,3m² đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị C (Mẹ của ông V) và 01 phần đất được quy hoạch làm đường giao thông, và cũng không yêu cầu bồi thường bằng tiền. Tức nguyên đơn đã thay đổi nội dung khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng để bàn giao diện tích 7.718,6m² thay vì 9.892m² như yêu cầu ban đầu, không phải nguyên đơn rút một phần khởi kiện như nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với nội dung này là phù hợp, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là không có căn cứ.

Trong các thửa đất số 404, 405, 406, 407, 408, tờ bản đồ số 21 ông V, bà V1 chuyển nhượng cho ông Tuấn A, thì hiện chỉ có thửa số 404, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.865,3m² vẫn đang do vợ chồng ông V, bà V1 quản lý, sử dụng một phần và chưa bàn giao cho ông Tuấn A. Tuy nhiên, trong thửa số 404 có một phần diện tích là 336,3m² bị cấp chồng lên thửa đất số 17, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.263m² đã được cấp GCNQSDĐ ngày 02/4/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị C. Bà C chết năm 2014 để lại cho con trai là ông Nguyễn Công V sử dụng nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Mặc dù nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất 336,3m² bị cấp chồng lên đất bà C, nhưng việc chồng lấn giữa hai thửa đất số 17 và 404 là có thật và chưa được giải quyết triệt để. Bản án sơ thẩm tuyên nguyên đơn ông Tuấn A được quyền liên hệ

với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ trong khi có sự chồng lấn là không thể thi hành án.

[2.3] Bản án sơ thẩm tuyên ông Tuấn A được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ theo quy định đối với một phần thửa đất 404, tờ bản đồ 21, diện tích 1.529m² (đã trừ phần diện tích 336,3m² đất của thửa số 17, tờ bản đồ 21 cấp cho bà Nguyễn Thị C); Thửa đất số 405, 406, 407 tờ bản đồ 21 có diện tích 6.189,6m². Tổng diện tích là 7.718,6m² (Kèm theo sơ đồ để xác định hình thể, tứ cận và diện tích), nhưng không tuyên cụ thể vị trí tứ cận, chiều dài các cạnh các thửa đất là tuyên án không rõ, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa trưng cầu cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc và lồng ghép bản đồ đối với diện tích đất tranh chấp nên các thông tin về thửa đất chưa được cụ thể, chính xác.

[2.4] Các thửa đất số 404, 405, 406, 407, tờ bản đồ 21, tại thôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk hiện chưa được cấp GCNQSDĐ. Đất vừa bị chồng lấn với thửa đất khác đã được cấp GCNQSDĐ và vừa có một phần nằm trong quy hoạch đường giao thông, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh tại các Cơ quan có thẩm quyền về điều kiện cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất, mà tuyên nguyên đơn có quyền liên hệ đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất trên là thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ.

[2.5] Xét kháng nghị của VKSND tỉnh Đắk Lắk về việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là bà Nguyễn Thị X (Vợ của ông Tuấn A): Tại bản tự khai ngày 29/6/2025, bà Nguyễn Thị X trình bày: Năm 2013 bà X kết hôn cùng ông Tuấn A, thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất năm 2004 là trước khi kết hôn với bà X. Do đó bà X không có quyền, nghĩa vụ gì trong vụ án và từ chối tham gia tố tụng. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã khắc phục, bổ sung lời khai của bà X như trên nên không cần thiết phải đưa bà X vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận giấy sang nhượng đất ký ngày 10/9/2004 âm lịch giữa ông V, bà V1 với ông Tuấn A là hợp pháp, nhưng lại buộc ông Vũ bà V2 phải liên đới chịu 11.578.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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, mà phải buộc ông V, bà V2 chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch mới đúng quy định.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ căn cứ pháp lý về điều kiện được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất đang tranh chấp, chưa giải quyết triệt để các yêu cầu khởi kiện dẫn đến tuyên án không đảm bảo công tác thi hành án và không thể thi hành được bản án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, cần chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 112/QĐ-VKS-DS, ngày 21/02/2025 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công V, để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Sẽ được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Công V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 112/QĐ-VKS-DS ngày 21/02/2025 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

- Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công V;

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 22/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về chi phí tố tụng:

[2.1] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[2.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Công V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0007328 ngày 12/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 – Đắk Lắk).

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại
Đà Nẵng;

- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc
thẩm tại Đà Nẵng (Viện phúc thẩm 2);

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;

- TAND khu vực 6 – Đắk Lắk;

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

(Đã ký)

- Phòng THADS Khu vực 6 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Bùi Quốc Hà

