TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **304**/2025/DS-PT
Ngày 13 - 8 - 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 toạ phiên toà: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My, bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký TAND 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 13 tháng 8 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 250/2025/TLPT-DS ngày 25/6/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DSST ngày 08/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tỉnh Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 313/2025/QĐXX-PT ngày 21/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 276/2025/QĐ-PT ngày 04/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1967. Địa chỉ: Buôn T, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk); Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Tăng H, sinh năm 1991 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2021). Địa chỉ: A N, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số nhà A, thôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk); Đều có mặt.

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

3.1 Chị Phan Thị Khánh H2, sinh năm 2000. Địa chỉ: Buôn T, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk); Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của chị H2: Ông Nguyễn Tăng H, sinh năm 1991 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2021). Địa chỉ: Số A N, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); Có mặt.

3.2 Ông Nguyễn S, sinh năm 1936 (đã chết). Địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn S gồm có:

- Bà Trương Thị T1, sinh năm 1937; Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1974

và ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1981. Cùng cư trú tại: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng); Đều vắng mặt;

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam (xã S, thành phố Đà Nẵng); Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S (đã chết) là bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tăng H trình bày:***

Ông Phan Đình Đ (đã chết ngày 23/8/2021) và bà Nguyễn Thị Thanh M chung sống với nhau từ tháng 01 năm 1987 nhưng không có đăng ký kết hôn, hai người có một người con nuôi là Phan Thị Khánh H2, sinh năm 2000. Trong thời gian ông Đ, bà M chung sống, vào sáng ngày 16/01/2020, ông Đ và bà M có ký Giấy đặt cọc mua diện tích đất 110m^2 (Chiều ngang 05m x chiều dài 22m) của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1. Theo nội dung Giấy đặt cọc trên, ông Đ, bà M đặt cọc số tiền là 40.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi hợp đồng mua bán được thực hiện thì số tiền trên sẽ được trừ vào nghĩa vụ trả tiền của ông Đ bà M, nếu ông Đ bà M từ chối việc thực hiện hợp đồng mua bán đất thì ông bà sẽ mất số tiền cọc trên. Nếu bên bán ông T, bà H1 từ chối việc thực hiện hợp đồng thì bên bán phải trả lại cho bên mua gấp đôi số tiền bên mua đã đặt cọc.

Chiều ngày 16/01/2020, ông Đ, bà M có giao thêm cho ông T, bà H1 số tiền 140.000.000 đồng. Tổng cộng ông Đ, bà M đã thanh toán trước cho phía bị đơn số tiền 180.000.000 đồng. Còn 100.000.000 đồng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ. Đồng thời chiều cùng ngày 16/01/2020, ông Đ đã lập Giấy sang nhượng đất ở với bị đơn với nội dung: Phía bị đơn đồng ý sang nhượng lại cho ông Đ, bà M diện tích đất ở: 110m^2 (Chiều ngang 05m x chiều dài 22m) thuộc đất thổ cư, tài sản gắn liền với đất có 01 cái giếng khoan với tứ cận: Phía Đông giáp: Nhà ông Nguyễn Đình T; Phía Tây giáp: Đất nhà ông Nguyễn Duy K; Phía Nam giáp: Ruộng ông L; Phía Bắc giáp: Đường tỉnh lộ 2 cũ.

Bên bán chịu trách nhiệm tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mọi chi phí bên bán chịu. Số tiền chuyển nhượng thửa đất trên 02 bên thỏa thuận: 280.000.000 đồng, đã trả trước 180.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng sẽ giao khi bên bán làm xong thủ tục tách thửa và sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Giấy sang nhượng đất trên được Ban tự quản thôn D xác nhận ngày 16/01/2020.

Ngày 11/02/2021, ông T, bà H1 yêu cầu ông Đ, bà M thanh toán thêm cho vợ chồng ông bà 30.000.000 đồng. Theo yêu cầu trên ông Đ, bà M đã thanh toán thêm cho ông T, bà H1 30.000.000 đồng. Ông T, bà H1 đã giao đất cho ông Đ, bà M xây dựng nhà trên đất. Sau đó, ông Đ, bà M đã xây nhà diện tích chiều ngang 5m x chiều dài 10m với số tiền 100.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến nay mặc dù ông T, bà H1 đã rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khỏi ngân hàng nhưng không chịu làm thủ tục tách thửa diện tích đất đã sang nhượng cho bà M, ông Đ.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/10/2021, bà Nguyễn Thị Thanh M yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2020 giữa bà M và vợ chồng ông T, bà H1. Buộc ông T, bà H1 phải làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà T.

Ngày 11/02/2025, bà Nguyễn Thị Thanh M có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, với nội dung đề nghị tuyên bố giấy đặt cọc ngày 16/01/2020 giữa bà M, ông Đ và ông T, bà H1 vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2020 giữa bà M và vợ chồng ông T, bà H1 vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hoặc buộc ông T, bà H1 trả lại cho bà M số tiền 573.873.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của khởi kiện chỉ yêu cầu giải quyết nội dung: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2020 giữa ông Phan Đình Đ với vợ chồng ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu. Yêu cầu ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh M số tiền 462.746.000 đồng (trong đó số tiền mua đất nguyên đơn đã trả là 210.000.000 đồng, tiền chênh lệch về giá đất thời điểm chuyển nhượng và hiện nay là 183.000.000 đồng, tiền tài sản xây dựng trên đất 69.746.000 đồng).

**** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H1 trình bày:***

Vào ngày 16/01/2020, vợ chồng ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Đình Đ trú tại buôn T, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk 01 thửa đất có diện tích 110m^2 (thửa đất có chiều ngang 05 mét, chiều dài 22 mét), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Đình T; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Duy K; Phía Nam giáp ruộng ông L; Phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 2 cũ.

Diện tích đất trên thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ 4, diện tích 226m^2, đất được UBND huyện K cấp ngày 28/02/2008, được đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 09/3/2017.

Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 280.000.000 đồng. Cụ thể: sáng ngày 16/01/2020, ông Đ, bà M viết giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất và ông Đ có trả cho ông bà 40.000.000 đồng. Đến chiều ngày 16/01/2020, ông Đ thỏa thuận với ông T, bà H1 là một mình ông Đ nhận chuyển nhượng thửa đất trên, bà M không đồng ý mua nữa và ông Đ tiếp tục trả cho vợ chồng ông bà số tiền 140.000.000 đồng. Đến ngày 11/11/2020, ông Đ trả thêm cho ông, bà số tiền 30.000.000 đồng, tổng cộng ông T, bà H1 đã nhận của ông Đ là 210.000.000 đồng. Lý do khi viết giấy chuyển nhượng mua bán bằng giấy viết tay và không sang tên vì khi đó thửa đất trên ông T, bà H1 đang thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K - phòng G1 để vay số tiền 550.000.000 đồng. Việc hai bên ký kết giấy sang nhượng, ông T, bà H1 không báo với Ngân hàng nên Ngân hàng không biết sự việc trên.

Sau đó ông Đ đã xây 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 40 m^2 trên phần đất mà gia đình ông T, bà H1 đã sang nhượng cho ông Đ vào khoảng tháng 02 năm 2021, ông T, bà H1 được biết chi phí xây dựng khoảng 60.000.000 đồng. Đến tháng 6/2021, ông Đ nói ông T, bà H1 trả lại cho ông số tiền 210.000.000 đồng tiền mua đất và 30.000.000 đồng tiền xây nhà thì ông T, bà H1 đồng ý nhưng hai bên không lập giấy tờ gì. Khi ông T, bà H1 chưa kịp trả tiền thì đến tháng 8/2021 ông Đ chết.

Việc chuyển nhượng và giao tiền chỉ mình ông Đ tham gia, bà M chỉ tham gia đặt cọc sáng ngày 16/01/2020 nhưng đến chiều cùng ngày bà M không mua nữa nên bà M không liên quan gì đến việc mua bán đất.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M, ông T bà H1 đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông bà không đồng ý trả tiền cho bà M, chỉ đồng ý trả tiền cho người thừa kế của ông Đ số tiền mua đất 210.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền xây nhà.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 22/4/2025 ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H1 xác định bà Nguyễn Thị P và con trai là Phan Đình T4 đã nhận thay cho ông Nguyễn S số tiền 100.000.000 đồng trong số tiền 210.000.000 đồng mà ông Đ đồng ý nhận lại sau khi ông Đ chết.

**** Quá trình tham gia tố tụng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:***

1. Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Khánh H2 là ông Nguyễn Tăng H trình bày: Chị H2 là con nuôi của ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh M. Về quá trình ông Đ, bà M ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T, bà H1 cũng như việc ông Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông T, bà H1 thì chị không có ý kiến gì, chị thống nhất với các nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M.

2. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S (đã chết) bà Nguyễn Thị Phương trình B: Bà là con ruột của ông Nguyễn S và là chị ruột của ông Phan Đình Đ. Giữa ông Nguyễn S và ông Phan Đình Đ (sinh năm 1963, chết năm 2021) là cha con, ông S là cha ruột của ông Đ. Ông Đ và bà M chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1987 chưa đăng ký hôn, ông S và bà M không có quan hệ gì. Ông Phan Đình Đ còn có tên gọi khác là Nguyễn Văn K1. Ông S có hai người con là bà Nguyễn Thị P (sinh năm 1960, địa chỉ thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam) và ông Phan Đình Đ. Vợ ông S là bà Cao Thị T5 (sinh năm 1936, chết năm 2002), ông S còn có đời vợ sau nhưng bà P không biết họ tên, địa chỉ của người này. Ông Đ là con đẻ của ông S, lý do hai người không cùng họ là vì năm 1987 ông Đ và bà Nguyễn Thị Thanh M vào huyện K, tỉnh Đắk Lắk để sinh sống nên đã thay đổi họ và tên là Phan Đình Đ, tên thật của ông Đ là Nguyễn Văn K1.

Bố mẹ đẻ của ông S đã chết không rõ năm từ trước chiến tranh. Bà không có quan hệ gì với bà Trương Thị T1, bà T1 là vợ sau của ông S, chị Nguyễn Thị Thanh T2, anh Nguyễn Văn T3 là anh chị em cùng cha khác mẹ.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh M, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông T, bà H1 trả cho những người thừa kế của ông Nguyễn S là cha ruột của bà P số tiền là 240.000.000 đồng. Hiện nay, bà đang ở Quảng Nam, vì địa lý xa xôi và phương tiện đi lại hạn chế, sức khỏe bà không được tốt còn đang nằm viện điều trị tại bệnh viện đa khoa tỉnh Q. Vì vậy, không đến Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk để tham gia tố tụng được, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 22/4/2025, bà P xác định thêm nội dung: Sau khi ông Phan Đình Đ qua đời thì bà và con trai là Phan Đìn T6 vào làm đám tang cho ông Phan Đình Đ và đã nhận số tiền 100.000.000 đồng của ông Nguyễn Đình T và bà

Nguyễn Thị H1 để giao lại cho ông Nguyễn Sửu.

3. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S (đã chết): Bà Trương Thị T1, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày: Bà T1 là vợ của ông Nguyễn S, anh T3 là con ruột của ông Nguyễn S và bà T1. Ông Phan Đình Đ là con ruột của ông S và bà vợ trước của ông S, không liên quan gì đến bà T1. Ông Đ trước đây tên là Nguyễn Đình K2, bà Nguyễn Thị Thanh M là vợ của ông Đ không liên quan gì đến bà T1, là con dâu của ông S. Ông S và bà T1 có ba người con gồm Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1974, ông Nguyễn Hường Đ1, sinh năm 1976 (đã chết năm 2000) và Nguyễn Văn T3, sinh năm 1981. Bà T2 và ông T3 hiện nay đang ở thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Ông Phan Đình Đ là con ruột của ông Nguyễn S và bà vợ trước của ông S (tên gì không rõ). Bà T1, ông T3 không biết lý do ông Đ và ông S lại không cùng họ. Bố mẹ của ông S đã chết từ lâu nên bà không rõ năm. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M thì bà T1 và ông T3 đồng ý, trường hợp tài sản này là di sản thừa kế thì bà T1 và ông T3 từ chối nhận di sản. Vì điều kiện đi lại xa xôi nên nên bà T1, ông T3 xin vắng mặt tại các phiên làm việc kiểm tra chứng cứ, hòa giải cũng như phiên xét xử của Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Thanh T2 có ý kiến trình bày bà thống nhất với trình bày của bà T1 và ông T3, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và khi xét xử.

**** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Trần Văn L1 trình bày:***

Ông không có quan hệ họ hàng thân thích và cũng không có mâu thuẫn gì với gia đình ông Phan Đình Đ và gia đình ông Nguyễn Đình T, ông đã được nghe giải thích về quyền và nghĩa vụ của người làm chứng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình. Ngày 16 tháng 01 năm 2020 khi đó ông đang làm thôn trưởng thôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, gia đình ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H1 và ông Phan Đình Đ có lập một giấy sang nhượng đất ở, ông T, bà H1 có sang nhượng cho ông Phan Đình Đ lô đất diện tích là 110m^2 (05 m x 22 m) địa chỉ đất tại thôn D, xã D với giá chuyển nhượng theo giấy là 280.000.000 đồng, đã giao trước cho bên bán là 180.000.000 đồng.

Hai bên giao ước khi nào bên bán làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì bên mua giao đủ số tiền còn lại, hai bên mua bán có ký xác nhận trước mặt ông. Ông đại diện ban tự quản thôn có xác nhận nội dung là ban tự quản xác nhận gia đình ông Nguyễn Đình T sang nhượng đất cho ông Phan Đình Đ là đúng, vậy kính đề nghị quý cấp tạo điều kiện giúp đỡ. Về giấy sang nhượng đất viết trên giấy kẻ ngang chỉ viết trên mặt thứ nhất, ông xác nhận mấy dòng đầu trang thứ hai còn lại là trang 2, 3, 4 các bên ghi nội dung gì thì ông không nắm rõ. Thời điểm xác nhận giấy thì ông không chứng kiến hai bên giao nhận tiền, ngoài ra ông không biết sự việc gì nữa giữa hai bên.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 08/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

[1] Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157, các điều 158, 160, 161, 165, 166; khoản 1 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 16 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, các điều 117, 131; 209, 328; 422, 427;

Điều 500, 501, 502, 612, 617, 618 của Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của 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.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/01/2020 giữa ông Phan Đình Đ và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý: Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Thanh M và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Đình Đ số tiền 462.746.000 đồng *(Bốn trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng)*. Trong đó phần của bà M là 231.373.000 đồng, phần của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Đình Đ là 231.373.000 đồng, tạm giao cho bà M quản lý phần tiền của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Đình Đ. Trường hợp các đương sự có tranh chấp thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Đình Đ có quyền khởi kiện chia thừa kế bằng vụ án dân sự khác.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng căn nhà cấp 4 diện tích 52,8m^2 và các công trình trên diện tích đất do ông Đ, bà M xây dựng năm 2021 thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 22/4/2025, bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định ông T và bà H1 không có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M.

Ngày 22/4/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S (đã chết) bà Nguyễn Thị P kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định bà Nguyễn Thị P là người nhận số tiền còn lại do ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H1 trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tăng H giữ nguyên nội dung khởi kiện. Bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S (đã chết) bà Nguyễn Thị Phương G nguyên nội dung kháng cáo và xin vắng mặt.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và đương sự đã cơ bản chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả trang tụng tại phiên tòa, xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S (đã chết) là bà Nguyễn Thị P là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S (đã chết) bà Nguyễn Thị P, giữ nguyên 04/2025/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - 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 toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, 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: Bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên, tuy nhiên phiên tòa được mở lại lần thứ 2 và đương sự đã được tống đạt giấy báo phiên tòa hợp lệ, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn S là bà Nguyễn Thị P, thấy rằng:

[2.1] Xét tài liệu chứng cứ nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M cung cấp làm căn cứ khởi kiện là 01 giấy kẻ ngang gồm 04 trang giấy, có các nội dung giấy đặt cọc đề ngày 16/01/2020 với số tiền 40.000.000đ; giao nhận tiền ngày 16/01/2020 với số tiền 180.000.000đ; Giấy sang nhượng đất ở đề ngày 16/01/2020; giấy giao tiền đề ngày 11/02/2021.

Bị đơn ông T và bà H1 chỉ thừa nhận, nội dung giấy sang nhượng đất ở lập ngày 16/01/2020 giữa bên nhận sang nhượng là ông Phan Đình Đ và bên sang nhượng là ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H1 là có thật, giấy sang nhượng này có xác nhận của B1 tự quan thôn là ông Trần Văn L1. Đối với các nội dung khác tại giấy kẻ ngang có nội dung: Giấy đặt cọc đề ngày 16/01/2020 với số tiền 40.000.000đ; giao nhận tiền ngày 16/01/2020 với số tiền 180.000.000đ; giấy giao tiền đề ngày 11/02/2021 thì ông T, bà H1 không thừa nhận chữ ký và chữ viết tên của mình. Do đó, bị đơn đã yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết tại các nội dung trên.

Tại kết luật giám định số 63/KL-KTHS ngày 10/5/2022 của Phòng K3 Công an tỉnh Đ kết luận các nội dung:

Chữ ký, chữ viết "H1 – nguyễn thị H1" dưới mục "người nhận tiền" phần nội dung "giấy dao tiền"; chữ ký "Hương" dưới mục "bên A vợ Nguyễn Thị H1" phần "Giấy đặt cọc"; chữ ký, chữ viết "H1 – nguyễn thị H1" dưới mục "người nhận tiền" phần Giấy nhận tiền (mặt sau "Giấy đặt cọc") trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết "H1 -nguyễn thị H1" trên mẫu so sánh ký hiệu M do cùng một người ký, viết ra.

Chữ ký, chữ viết "tâm – nguyễn đình tâm" dưới mục "người nhận tiền" phần nội dung "giấy dao tiền"; chữ ký, chữ viết "tâm – nguyễn đình tâm" dưới mục "bên A" phần "Giấy đặt cọc"; chữ ký, chữ viết "tâm - nguyễn đình tâm" dưới mục "người nhận tiền" phần Giấy nhận tiền (mặt sau "Giấy đặt cọc") trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết "tâm – nguyễn đình tâm" trên mẫu so sánh ký hiệu M do cùng một người ký, viết ra.

Bị đơn ông T, bà H1 không đồng ý với kết luận giám định trên, nên ngày 23/5/2022 ông T, bà H1 đã làm đơn đề nghị giám định lại các tài liệu, chứng cứ nêu trên.

Tại Kết luận giám định số: 190/KL-KTHS ngày 11/8/2022 của V Bộ C đã kết luận:

Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị H1 dưới mục "người nhận tiền" tại trang 2; chữ ký "Hương" dưới mục "bên A" và chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị H1 dưới mục "người nhận tiền" tại trang 4 trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thị H1 trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M3 do cùng một người ký, viết ra.

Các chữ "Nguyễn Thị H1" dưới mục "bên A" tại trang 4 trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của Nguyễn Thị H1 trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M3 không phải do cùng một người viết ra.

Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Đình T dưới mục "người nhận tiền" tại trang 2; dưới các mục "bên A" và "người nhận tiền" tại trang 4 trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Đình T trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 do cùng một người ký, viết ra.

Căn cứ các nội dung các Kết luận giám định trên đều xác định chữ ký, chữ viết của bà H1 và ông T tại giấy kẻ ngang gồm 04 trang giấy, có các nội dung giấy đặt cọc đề ngày 16/01/2020 với số tiền 40.000.000đ; giao nhận tiền ngày 16/01/2020 với số tiền 180.000.000đ; Giấy sang nhượng đất ở đề ngày 16/01/2020; giấy dao tiền đề ngày 11/02/2021 đều là do bị đơn ông T và bà H1 ký và viết ra, chỉ duy nhất tại trang 4 thì chữ "Nguyễn Thị H1" không phải do bà H1 viết, tuy nhiên chữ ký xác nhận bên A phía dưới là của bà H1 ký tên.

Mặt khác, chứng cứ là giấy kẻ ngang nêu trên mà bà M cung cấp là phù hợp với số tiền mà bị đơn ông T, bà H1 thừa nhận đã nhận từ ông Đ và bà M là 210.000.000 đồng. Ông T bà bà H1 cũng thừa nhận đã nhận tiền cọc vào buổi sáng ngày 16/01/2020 từ ông Đ bà bà M với số tiền 40.000.000đ, số tiền này được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, lại cho rằng đến chiều ngày 16/01/2020 thì ông Đ là người tiếp tục giao tiền và cho rằng bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét

thấy, việc bị đơn thừa nhận đã nhận tiền cọc từ ông Đ, bà M số tiền 40.000.000đ và số tiền ông Đ đã tiếp tục thanh toán lần lượt là 140.000.000đ (số tiền này cộng với 40.000.000đ tiền cọc và thêm 140.000.000đ, tổng cộng 180.000.000 đồng) và đến ngày 11/11/2020 ông Đ giao thêm 30.000.000đ tổng cộng là 210.000.000đ. Đây là nội dung không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét việc bị đơn ông T, bà H1 cho rằng việc xác lập giấy sang nhượng đất ngày 16/01/2020 và quá trình bàn giao đối với số tiền 170.000.000đ (140.000.000đ ngày 16/01/2020 + 30.000.000 đồng ngày 11/11/2020) một mình ông Đ đứng ra thanh toán, ngoài số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng ngày 16/01/2020 thì có mặt nguyên đơn bà M. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, việc bị đơn thừa nhận nhận đặt cọc từ ông Đ và bà M là có thật, việc bị đơn xác định bà M không đồng ý tiếp tục cùng ông Đ nhận sang nhượng nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho ý kiến trình bày của mình. Ngoài ra, sau khi nhận bàn giao đất thì ông Đ, bà M đã xây nhà trên đất sinh sống cho đến khi ông Đ chết. Do đó, cần phải xác định giao dịch chuyển nhượng đất theo giấy sang nhượng đất ở ngày 16/01/2020 là giao dịch được xác lập giữa ông Đ, bà M và ông T, bà H1.

[2.2] Xét hiệu lực giấy sang nhượng đất ở lập ngày 16/01/2020, thấy rằng:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng giấy viết tay các bên không thực hiện công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự.

Về nội dung của hợp đồng: Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện, các các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Đ và ông T, bà H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 110m^2 thuộc một phần của thửa đất số 660, tờ bản đồ số 4, địa chỉ tại thôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thì thửa đất này đang được ông T, bà H1 thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K - Phòng G2 Như vậy, tại thời xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T và bà H1 thì thửa đất số 660 đang được đăng kí giao dịch bảo đảm, việc chuyển nhượng giữa các bên không được sự đồng ý của ngân hàng. Vì vậy, ông T và bà H1 không đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 320 BLDS 2015 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ các Điều 117; Điều 123 BLDS 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H1 với ông Đ xác lập ngày 16/01/2021 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Nên, xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2020 là vô hiệu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn ông T và bà H1 xác định, trước khi ông Đ chết thì các bên có thỏa thuận lại là ông Đ sẽ nhận lại số tiền 210.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng đất và 30.000.000 đồng là tiền ông Đ đã xây nhà trên đất, tuy nhiên bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và lời trình bày không được nguyên đơn bà M thừa nhận.

Xét việc bị đơn thừa nhận đã nhận ông Đ số tiền 210.000.000 đồng là có thật, do đó khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả

cho nhau những gì đã nhận nên cần buộc bị đơn ông T, bà H1 phải hoàn trả lại số tiền số tiền 210.000.000 đồng đã nhận cho nguyên đơn và khi nhận đất, nguyên đơn đã tạo lập tài sản trên đất theo biên bản định giá ngày 17/01/2025 của Hội đồng định giá là: 69.746.000 đồng. Như vậy tổng số tiền mà ông T, bà H1 phải hoàn trả là: 210.000.000đ + 69.746.000đ = 279.746.000 đồng.

Đồng thời, nguyên đơn bà Nguyễ n Thị Thanh M phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/01/2020 giữa ông Phan Đình Đ và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 là 105,6 m^2 thuộc một phần thửa đất số số 660, tờ bản đồ 4, diện tích 226m^2, đất được UBND huyện K cấp ngày 28/02/2008, được đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 09/3/2017. Địa chỉ thửa đất tại thôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Phần đất có tứ cận: Phía đông giáp nhà ông Nguyễn Đình T; Phía tây giáp đất nhà ông Nguyễn Duy K; Phía nam giáp đất ruộng nhà ông L; Phía bắc giáp đường (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2022). Tòa án cấp sơ thẩm chưa nhận định giải quyết nội dung hoàn trả đất như trên là thiếu sót khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu, cần rút kinh nghiệm.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Khi ông T, bà H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tại thời điểm ngày 16/01/2020 cho ông Đ, bà M hai bên đều biết về việc thửa đất số 660 hiện đang thế chấp cho ngân hàng để vay vốn nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ, bà M đã nhận đất và xây nhà ở trên đất nhưng tính đến trước thời điểm ông Đ chết (ngày 23/8/2021) hai bên vẫn chưa hoàn thành thủ tục sang nhượng thửa đất theo quy định của pháp luật. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của các bên là ngang nhau, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi mỗi bên phải chịu là ngang nhau 50% là phù hợp.

Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 17/01/2025 của Hội đồng định giá thì tại thời điểm giải quyết thì giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 768.000.000 đồng. Do đó, xác định số tiền chênh lệch do trượt giá của thửa đất là: 768.000.000 đồng - 280.000.000 đồng = 488.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ, bà M đã giao tổng số tiền 210.000.000 đồng cho ông T, bà H1 là đã thực hiện 75 % giá trị hợp đồng và xác định số tiền chênh lệch mà mỗi bên phải chịu tương ứng là 488.000.000 đồng x 75%/2 = 183.000.000 đồng là phù hợp.

Như vậy, tổng số tiền mà bị đơn ông T, bà H1 cần phải thanh toán lại cho ông Đ, bà M tổng cộng là: 210.000.000đ + 183.000.000đ (tiền trượt giá) + 69.746.000 đ (tài sản trên đất) = 462.746.000đ.

[2.4] Do ông Phan Đình Đ chết ngày 23/8/2021, vì vậy căn cứ các quy định tại Điều 14,15,16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Điều 209 Bộ Luật dân sự năm 2015, để xác định nghĩa vụ về tài sản chung, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần giá trị mà bà M được nhận lại trong phần tài sản chung do xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà M và ông T, bà H1 là vô hiệu như đã phân tích trên tương ứng với giá trị bà M được nhận 50% = 231.373.000 đồng (462.746.000đ:2) và phần của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Đình Đ là 50% = 231.373.000 đồng là phù hợp.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ tòa án cấp sơ thẩm thu thập và các đương sự tham gia tố tụng đều thừa nhận, có căn cứ xác định những người được hưởng phần di sản do ông Đ để lại trên cơ sở đã phân tích là hàng thừa kế thứ nhất gồm: Chị Phan Thị Khánh H2 là con nuôi, ông Nguyễn S (bố đẻ), do ông Nguyễn S đã chết trong quá trình tham gia tố tụng (chết ngày 21/01/2023 BL 185), nên tòa án cấp sơ thẩm xác định và đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn S tham gia tố tụng trong vụ án gồm bà Nguyễn Thị P (chị ruột), bà Trương Thị T1 (vợ ông Nguyễn S), bà Nguyễn Thị Thu T7 và ông Nguyễn Văn T3 (là anh em cùng cha khác mẹ của ông Đ) vào tham gia tố tụng là phù hợp.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn S đều không có yêu cầu độc lập để phân chia di sản thừa kế của ông Phan Đình Đ để lại như đã xác định trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông T, bà H1 phải hoàn trả cho nguyên đơn và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ là 462.746.000 đồng. Trong đó phần của bà M tương ứng số tiền 231.373.000 đồng, phần của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Đình Đ tương ứng số tiền 231.373.000 đồng, đồng thời tạm giao phần di sản thừa kế của ông Đ cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M quản lý và dành quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác trong trường hợp phát sinh tranh chấp về di sản của ông Đ để lại là phù hợp.

[2.5] Trong đơn kháng cáo bị đơn ông T, bà H1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn S là bà Nguyễn Thị P đều trình bày sau khi ông Phan Đình Đ qua đời thì bà P và con trai là Phan Đình T4 vào làm đám tang cho ông Phan Đình Đ và đã nhận số tiền 100.000.000 đồng của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H1 để giao lại cho ông Nguyễn Sửu . Thấy rằng, theo nội dung trên thì ông T, bà H1 và bà P đều thừa nhận, nhưng đây là ý kiến trình bày của các đương sự sau khi Tòa án sơ thẩm đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và sau khi tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án, mặt khác đối với nội dung này chưa được xem xét, làm rõ nên sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự khác trong vụ án, trong phạm vi xét xử vụ án về quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đặt ra để giải quyết. Trong trường hợp, phát sinh tranh chấp đối với phần di sản của ông Đ được nhận thì các đương sự có quyền khởi kiện để giải quyết trong vụ án dân sự khác như đã phân tích nhận định tại mục [2.4].

[3]. Từ những phân tích, nhận định trên tại các mục [2.1] đến [2.5], thấy rằng không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 và kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn S là bà Nguyễn Thị P, cần giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-DS ngày 08/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tỉnh Đắk Lắk).

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn S là bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị P thuộc trường hợp người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà P theo quy định.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 và kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn S là bà Nguyễn Thị P - Giữ nguyên quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-DS ngày 8/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tỉnh Đắk Lắk).

Áp dụng các Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 209, khoản 8 Điều 320, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 14,15,16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng Điều 12, Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M.

[1.1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/01/2020 giữa ông Phan Đình Đ và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 là vô hiệu.

[1.2] Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Thanh M và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Đình Đ số tiền 462.746.000 đồng. Trong đó phần của bà Nguyễn Thị Thanh M là 231.373.000 đồng, phần của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Đình Đ là 231.373.000 đồng, tạm giao cho bà M quản lý phần tiền của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Đình Đ sau khi thi hành án được từ ông T và H1.

Trường hợp các đương sự có tranh chấp về phần di sản của ông Phan Đình Đ để lại mà bà M được tạm giao, thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Đình Đ có quyền khởi kiện vụ án dân sự chia thừa kế khác theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải thi hành án, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/01/2020 giữa ông Phan Đình Đ và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 là 105,6 m^2 thuộc một phần thửa đất số số 660, tờ bản đồ 4, diện tích 226m^2, đất được UBND huyện K cấp ngày 28/02/2008, được đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 09/3/2017. Địa chỉ thửa đất tại thôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Phần đất có tứ cận: Phía đông giáp nhà ông

Nguyễn Đình T; Phía tây giáp đất nhà ông Nguyễn Duy K; Phía nam giáp đất ruộng nhà ông L; Phía bắc giáp đường (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2022).

- Giao cho bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng căn nhà cấp 4 diện tích 52,8m^2 và các công trình trên diện tích đất do ông Đ, bà M xây dựng năm 2021 thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về chi phí xem xét thẩm đinh tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M đã nộp số tiền 5.000.000 đồng và đã chi phí xong. Nên nguyên đơn bà M được nhận lại số tiền trên khi Cơ quan thi hành án dân sự thu được từ bị đơn ông T và bà H1.

[3] Về chi phí giám định: Bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu chi phí giám định chữ viết, chữ ký là 5.100.000 đồng, ông T, bà H1 đã nộp và chi phí xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 7015 ngày 29/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 22.510.000 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền ông T, bà H1 đã nộp tại biên lai số: 0005775 ngày 25/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5).

Bà Nguyễn Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên hoàn trả số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số: 0005793 ngày 07/5/2025 (Bà Nguyễn Thị H1 nộp thay bà Nguyễn Thị P) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5)

[5] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 08/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp".

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 5;
- Phòng THADS khu vực 5;
- Các đương sự;

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

(đã ký)

- Lưu.

Lê Thị Thanh Huyền