

Bản án số: 15/2025/DS-PT

Ngày 21-01-2025

*“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 NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hạnh và ông Dương Hà Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2024/DS-ST ngày 24-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk RLấp, tỉnh Đắk Nông bị ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn U, sinh năm 1948 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1948; cùng địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông U và bà N: Ông Nguyễn Văn U1 - Luật sư thuộc Trung tâm TN; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Bị đơn: Ông Phan Văn K, sinh năm 1954 và bà Lê Thị Vĩnh P, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; ông K vắng mặt, bà P có đơn đề nghị vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Bà Phan Thị H, sinh năm 1971; nơi ĐKKHKT: Thôn C, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ hiện nay: Khôi D, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Bà Phan Thị T1, sinh năm 1967, ông Nguyễn Bá T2, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Thôn E, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có đơn đề nghị vắng mặt.

Chị Nguyễn Thị Ngọc T3, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn E, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T3: Bà Phan Thị H, có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Đình T4, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 21-10-2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N trình bày: Ông bà nợ bà Phan Thị H và ông Trần Đình T4 số tiền 2.800.000.000 đồng. Sau khi bà H khởi kiện, Tòa án giải quyết buộc ông bà phải trả hơn 3.700.000.000 đồng. Ông bà đã trả được 2.600.000.000 đồng, còn nợ lại **1.300.000.000 đồng**, do không có tiền để trả nên vào ngày 16-5-2013, giữa ông bà với ông T4 và bà H đã lập hợp đồng thỏa thuận, nội dung ông bà chuyển nhượng cho ông Phan Văn K (anh trai của bà H) 03 thửa đất số 45, 46 và 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông để cản trừ nợ. Ngày 03-6-2013, giữa ông bà và ông K đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng và chứng thực hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Vào ngày 21-9-2017, ông Phan Văn K, bà Phan Thị H, ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị N có lập biên bản thỏa thuận, nội dung ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N được chuộc lại một phần thửa đất số 45 để ông U làm thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị T5, vì ông U đã chuyển nhượng cho bà T5 từ năm 1998. Đến ngày 30-8-2018, các bên tiếp tục lập văn bản thỏa thuận, chấp nhận cho ông U và bà N được chuộc lại các thửa đất số 46, 47 và toàn bộ tài sản trên đất với số tiền là 1,1 tỷ đồng vào ngày 30-8-2019.

Thực hiện thỏa thuận trên, ông bà đã trả được 500.000.000 đồng, trong đó trả 200.000.000 đồng để chuộc lại thửa đất số 45 (bà H nhận 150.000.000 đồng, bà Lê Thị Vĩnh P - vợ ông K nhận 50.000.000 đồng) và trả 300.000.000 đồng để chuộc lại thửa đất số 46 và 47 (ông Trần Đình T4 nhận 300.000.000 đồng tại Cơ quan Thi hành án). Đối với số tiền còn thiếu 800.000.000 đồng, sau khi chuẩn bị đủ, ông bà đã mang đến nhà nhưng bà H và ông K không hợp tác, tìm mọi lý do để không thực hiện nội dung như đã thỏa thuận. Cụ thể: Ngày 16-8-2019, ông K và bà P đã chuyển nhượng các thửa đất số 46 và 47 cho bà Phan Thị T1 là em của ông K, đến ngày 04-11-2019, bà T1 và chồng là ông Nguyễn Bá T2 đã tặng cho các thửa đất số 46 và 47 nói trên cho con gái là Nguyễn Thị Ngọc T3. Các giao dịch này chỉ trên giấy tờ, gia đình ông U và bà N vẫn quản lý sử dụng, canh tác, làm nhà ở từ trước đến nay chưa từng bàn giao cho ai.

Căn cứ biên bản thỏa thuận lập ngày 30-8-2018, do bị đơn vi phạm cam kết nên ông U và bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn K, bà Lê Thị Vĩnh P với bà Phan Thị T1, đối với thửa đất số 46 và thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25.

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá T2, bà Phan Thị T1 với bà Nguyễn Thị Ngọc T3, đối với thửa đất số 46 và thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25.

Buộc ông Phan Văn K và bà Phan Thị H phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 46 và thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N. Ông U và bà N có nghĩa vụ trả cho ông K và bà H số tiền 800.000.000 đồng còn lại.

Tại cấp sơ thẩm, ông bà rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 25, tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn bà Phan Thị H trình bày: Theo các bản án của Tòa án, ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N phải trả nợ cho ông Trần Đình T4 và bà Phan Thị H tổng số tiền là 3.703.905.000 đồng. Do ông U và bà N không có tiền trả nên bà H đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ông U và bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất số 45, 46 và 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho anh trai của bà H là ông Phan Văn K để trả nợ cho bà H (vì thời điểm này bà H không thể làm thủ tục chuyển nhượng). Hợp đồng chuyển nhượng của các bên được chứng thực theo quy định, được các cấp có thẩm quyền xác nhận và đã sang tên các thửa đất số 45, 46 và 47 cho ông Phan Văn K. Thời điểm này bà H và ông T4 là vợ chồng, đến năm 2019 thì ông bà ly hôn. Sau khi chuyển nhượng, gia đình ông K không có người canh tác nên đã để cho bà H canh tác quản lý 03 thửa đất trên. Bà H không làm được nên để lại cho ông H1 canh tác trong 03 năm, ông H1 làm được 01 năm thì ông U và bà N thuê lại của ông H1. Sau đó một thời gian thì bà Nguyễn Thị T5 khởi kiện ông U và bà N đối với thửa đất số 45. Ông K đồng ý giao lại thửa đất số 45 cho bà T5 nhưng ông U và bà N phải trả lại giá trị thửa đất là 200.000.000 đồng. Bà H đã nhận 150.000.000 đồng và bà Lê Thị Vĩnh P (vợ ông K) đã nhận 50.000.000 đồng. Thời gian sau, ông U và bà N có xin chuộc lại thửa đất số 46 và 47 nhưng không trả tiền và không thực hiện đúng cam kết ngày 30-8-2018 nên bà H cho rằng các giấy thỏa thuận lập ngày 21-9-2017 và 30-8-2018 giữa các bên là vô hiệu. Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông U và bà N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U và bà N với ông Phan Văn K là đúng quy định pháp luật nên các thủ tục chuyển nhượng sau đó cũng hợp pháp.

Bị đơn bà Lê Thị Vĩnh P (vợ ông Phan Văn K) trình bày: Ông K có gọi bà P đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Thửa đất đang tranh chấp giữa ông U và bà N với bà H thì gia đình bà không quản lý canh tác. Gia đình bà không liên quan đến tranh chấp giữa các bên.

Quá trình giải quyết sơ thẩm và phúc thẩm, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn – ông Phan Văn K, bà Phan Thị T1, ông Nguyễn Bá T2 và chị Nguyễn Thị Ngọc T4 đều vắng mặt nên hồ sơ vụ án không có lời khai của những người này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Đình T4 trình bày: Ông T4 và bà Phan Thị H là vợ chồng nhưng đã ly hôn năm 2022. Khoảng năm 2010, ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N có nợ ông T4 và bà H số tiền hơn 3.700.000.000 đồng, đã trả được khoảng 2.600.000.000 đồng, còn nợ 1.100.000.000 đồng. Việc trả khoảng 2.600.000.000 đồng được thực hiện bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 45, 46 và 47, tờ bản đồ số 25 vào năm 2013, tuy nhiên bà H để anh trai là ông Phan Văn K đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng, sau đó vợ chồng ông K và bà P chuyển nhượng một phần đất cho gia đình chị gái ruột của bà H là bà Phan Thị T1, gia đình bà T1 đã tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị Ngọc T3. Trong các thửa đất mà gia đình ông U chuyển nhượng, thửa số 45 có phần đất đã hiến tặng làm Chùa. Mục đích anh trai và chị gái của bà H làm các thủ tục chuyển nhượng và tặng cho như trên là để khi ly hôn, phân chia tài sản thì không liên quan đến ông T4. Việc chuyển nhượng, tặng cho chỉ thực hiện trên giấy tờ còn thực tế ông T4, bà H, ông K, bà P, ông T2, bà T1, chị T3 không trực tiếp sử dụng, sinh sống hay canh tác trên đất mà ông U và bà N vẫn đang sống trên các thửa đất số 46 và 47 nêu trên. Ông K, bà P, ông T2, bà T1 và chị T3 không liên quan gì đến khoản nợ của ông T4 và bà H. Ông T4 thừa nhận năm 2020, sau khi làm việc tại Cơ quan Thi hành án, ông có nhận của ông U số tiền mặt là 300.000.000 đồng để nộp án phí và có văn bản với nội dung đồng ý để gia đình ông U chuộc lại các thửa đất số 46 và 47 đã chuyển nhượng trước đây, tuy nhiên, do gia đình ông U không thực hiện đúng cam kết (trả nốt số tiền còn nợ), bà H cũng thường xuyên đi vắng nên các bên không giải quyết dứt điểm được sự việc. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông U và bà N thì ông T đồng ý cho nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại nhưng về số tiền chuyển nhượng thì hiện tại ông T4 chưa tính được cụ thể. Đối với thửa đất số 45, do đã hiến tặng làm Chùa nên ông T4 không cản trở nghĩa vụ nợ của gia đình ông U đối với thửa đất này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Ông Nguyễn Văn U1 trình bày: Việc ông U và bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K chỉ thực hiện trên giấy tờ, không có việc bàn giao tài sản, thực tế ông U và bà N vẫn quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Căn cứ biên bản thỏa thuận lập ngày 30-8-2018, ông K và bà H chấp nhận cho ông U và bà N chuộc lại thửa đất số 46, 47 và toàn bộ tài sản trên đất với số tiền là 1,1 tỷ đồng vào ngày 30-8-2019; ông U và bà N đã trả được số tiền 500.000.000 đồng, khi đến hạn ông U và bà N đã chuẩn bị đủ tiền để chuộc lại đất nhưng ông K và bà H không thực hiện đúng thỏa thuận mà ngày 16-8-2019 ông K và vợ đã chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà Phan Thị T1, đến ngày 04-11-2019 bà T1 và chồng đã tặng cho các thửa đất trên cho con gái là Nguyễn Thị Ngọc T3. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 30-8-2019 thì hạn cuối là ngày 30-8-2019, tuy nhiên ngày 16-8-2019 thì ông K đã vi phạm thỏa thuận. Ông K, bà P, ông T2, bà T1 và chị T3 không liên quan tới khoản nợ của ông U và bà N đối với ông T4 và bà H mà bà H chỉ nhờ ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông T vẫn đồng ý để gia đình ông U chuộc lại các thửa đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhầm lẫn về thời gian thanh toán đối với thửa đất số 45, tại Biên bản thỏa thuận ngày 30-8-2018 ông U và bà N phải trả 50.000.000 đồng vào ngày 25-11-2018 và trả 50.000.000 đồng vào ngày 30-01-2019 âm lịch, tuy nhiên đây là thỏa thuận đối với

thửa đất số 45. Đối với thửa đất số 46 và 47 thì hạn cuối là ngày 30-8-2019. Bản án sơ thẩm không giải quyết về tài sản trên đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông K và bà H thực hiện đúng cam kết lập ngày 30-8-2018; hủy các giao dịch về quyền sử dụng đất giữa ông K, bà P, bà T1, ông T2 và chị T3; ông K phải thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất các thửa đất số 46 và 47 cho nguyên đơn; nguyên đơn trả cho ông T4 và bà H số tiền 800.000.000 đồng còn lại.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2024/DS-ST ngày 24-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk RLấp đã quyết định: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 91, 95, 147, 157, 165, 217, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 117, Điều 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Phan Văn K, bà Lê Thị Vĩnh P, bà Phan Thị H, bà Phan Thị T1, ông Nguyễn Bá T2 và chị Nguyễn Thị Ngọc T3, về việc:

“Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng chứng số 1645/2019 quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-8-2019 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông, giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn K, bà Lê Thị Vĩnh P và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị T1, đối với thửa đất số 46 diện tích 2.860m² và thửa đất số 47 diện tích 10.430m², tờ bản đồ số 25 tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 2193/2019 quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-11-2019, tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông, giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Bá T2, bà Phan Thị T1 và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Ngọc T3, đối với thửa đất số 46 diện tích 2.860m² và thửa đất số 47 diện tích 10.430m², tờ bản đồ số 25 tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Buộc ông Phan Văn K, bà Phan Thị H phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 46 diện tích 2.860m² và thửa đất số 47 diện tích 10.430m², tờ bản đồ số 25 tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N. Ông U và bà N có nghĩa vụ trả cho ông K, bà H số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) còn lại”.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/7/2024 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N nộp trong thời hạn luật định, ông bà được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N đã rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là đúng quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Vĩnh P, bà Phan Thị T1, ông Nguyễn Bá T2 có đơn đề nghị vắng mặt; ông Phan Văn K và chị Nguyễn Thị Ngọc T3 vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự có tên nêu trên.

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

[2.1]. Theo các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định:

Theo Bản án số: 02/2012/DSST ngày 10-01-2012 của Tòa án nhân dân huyện Đắk RLấp và Bản án số: 33/2012/DSPT ngày 18-5-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Trần Đình T4 và bà Phan Thị H tổng số tiền là 3.703.905.000 đồng.

Vào ngày 16-5-2013, giữa ông U, bà N và ông T4, bà H có lập hợp đồng thỏa thuận, nội dung ông U và bà N tự nguyện bán đất rẫy có cây trồng và nhà trên đất thuộc các thửa đất số 45, 46, 47, tờ bản đồ số 25 cho ông Phan Văn K (không bao gồm đất Chùa và đất của bà T5) với số tiền là 1,5 tỷ đồng. Tại hợp đồng này, các bên có thỏa thuận ông T4 và bà H cho ông U và bà N ở lại 01 năm, nếu trong vòng 01 năm có điều kiện thì cho ông U và bà N chuộc lại theo giá tiền và lãi suất ngân hàng tại thời điểm chuộc nhưng ông U và bà N không thực hiện được.

Ngày 30-8-2018 ông K và bà H tiếp tục lập biên bản thỏa thuận với nội dung đồng ý cho ông U và bà N được chuộc lại các thửa đất số 46, 47 và toàn bộ tài sản trên đất với số tiền là 1,1 tỷ đồng vào ngày 30-8-2019.

Bà Phan Thị H thừa nhận đã nhận số tiền 150.000.000 đồng, bà Lê Thị Vĩnh P (vợ ông K đã nhận 50.000.000 đồng và ông Trần Đình T4 đã nhận 300.000.000 đồng của ông U và bà N.

Đây là những tình tiết được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh.

[2.2]. Xét việc thực hiện cam kết của các bên:

Do ông U và bà N không tự nguyện thi hành các bản án nêu trên nên bà Phan Thị H đã có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 09-5-2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã lập biên bản thỏa thuận thi hành án giữa ông U, bà N với ông T4 và bà H. Theo đó, ông U và bà N tự nguyện bán toàn bộ tài sản được kê biên (gồm một phần thửa đất số 45, một phần thửa đất số 46, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25 và tài sản trên đất) với tổng giá trị tài sản là 1,5 tỷ đồng; số tiền còn lại hơn 2,5 tỷ đồng thì Cơ quan Thi hành án trả đơn cho ông T4 và bà H để giải quyết sau. Tại hợp đồng thỏa thuận lập ngày 16-5-2013, ông U và bà N cũng tự nguyện bán đất rẫy có cây trồng và nhà trên đất thuộc các thửa đất số 45, 46, 47 với số tiền là 1,5 tỷ đồng. Như vậy, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã trả cho ông T4 và bà H được 2,6 tỷ đồng, còn nợ lại 1,3 tỷ đồng nên đã chuyển nhượng 03 thửa đất số 45, 46 và 47 để cản trừ nợ là không có căn cứ.

Theo hợp đồng thỏa thuận lập ngày 16-5-2013, ông T4 và bà H cho ông U và bà N ở lại 01 năm, nếu trong vòng 01 năm có điều kiện thì ông U và bà N được chuộc lại, tuy nhiên ông U và bà N **không thực hiện đúng thỏa thuận này**.

Đến ngày 21-9-2017, ông U, bà N với ông K, bà H tiếp tục lập biên bản thỏa thuận, nội dung ông K chấp nhận cho ông U và bà N chuộc lại thửa đất số 45 để ông U và bà N sang tên cho bà Nguyễn Thị T5; điều kiện là ông U và bà N phải thanh toán số tiền 200.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm, kể từ ngày 21-9-2017; sau khi ông U và bà N thanh toán xong thì ông K có nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đối với thỏa thuận này, ông U và bà N **chưa thực hiện** thì vào ngày 30-8-2018, ông U, bà N và ông K, bà H tiếp tục lập biên bản thỏa thuận, nội dung: Thực hiện biên bản ngày 21-9-2017, các bên thỏa thuận ông U và bà N phải trả 50.000.000 đồng vào ngày 25-11-2018 (lần 1) thì ông K chấp nhận làm thủ tục sang tên thửa đất số 45 cho ông U và bà N; lần 2 trả 50.000.000 đồng vào ngày 30-01-2019 (âm lịch) thì ông K chấp nhận cho ông U và bà N chuộc lại thửa đất số 46, 47 và toàn bộ tài sản trên đất với giá 1,1 tỷ đồng vào ngày 30-8-2019. Trường hợp nếu vi phạm thời hạn thanh toán trên thì ông K không cho chuộc lại thửa số 46, 47 như đã thỏa thuận.

Đối với thời hạn các bên thỏa thuận là ngày 30-01-2019 âm lịch thì tháng 01 âm lịch của năm 2019 chỉ có 29 ngày, không có ngày 30, ngày tiếp theo là ngày 01-02-2019 âm lịch là ngày **06-3-2019** dương lịch. Nguyên đơn đã giao cho bà H số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 30-11-2018, giao cho bà H 20.000.000 đồng vào ngày 24-

12-2018 và đến ngày **25-3-2019** mới giao cho bà P số tiền 50.000.000 đồng là đã **quá thời hạn thỏa thuận** nêu tại biên bản lập ngày 30-8-2018.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.3.1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện cam kết tại biên bản thỏa thuận lập ngày 30-8-2018, như vậy các bên tranh chấp về việc chuộc lại tài sản đã bán quy định tại Điều 454 Bộ luật dân sự, cụ thể:

“1. Bên bán có thể thỏa thuận với bên mua về quyền chuộc lại tài sản đã bán sau một thời hạn gọi là thời hạn chuộc lại.

Thời hạn chuộc lại tài sản do các bên thỏa thuận; trường hợp không có thỏa thuận thì thời hạn chuộc lại không quá 01 năm đối với động sản và 05 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm giao tài sản, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác. Trong thời hạn này, bên bán có quyền chuộc lại bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên mua trong một thời gian hợp lý. Giá chuộc lại là giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trong thời hạn chuộc lại, bên mua không được xác lập giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản cho chủ thể khác và phải chịu rủi ro đối với tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Như đã phân tích ở trên, giữa nguyên đơn và bị đơn đã lập nhiều biên bản thỏa thuận (vào các ngày 16-5-2013, 21-9-2017 và 30-8-2018) về chuộc lại các tài sản nguyên đơn đã bán, tuy nhiên nguyên đơn đều vi phạm các thỏa thuận này. Tại biên bản thỏa thuận cuối cùng lập ngày 30-8-2018 (cũng là biên bản mà nguyên đơn căn cứ để khởi kiện) các bên đã thỏa thuận rất rõ: Ngày 25-11-2018, ông U và bà N phải trả 50.000.000 đồng thì ông K chấp nhận làm thủ tục sang nhượng thửa đất số 45 cho ông U, bà N và lần 2 vào ngày 30-01-2019 âm lịch, ông U và bà N phải trả 50.000.000 đồng còn lại thì ông K mới chấp nhận cho ông U và bà N chuộc lại thửa đất số 46, 47 và toàn bộ tài sản trên đất vào ngày 30-8-2019. Nếu vi phạm thời hạn thanh toán nêu trên thì ông K không cho chuộc lại thửa đất số 46 và 47. Mặt khác, theo khoản 1 Điều 454 Bộ luật dân sự thì *“Giá chuộc lại là giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*, theo kết quả tại Chứng thư thẩm định giá số: 1013/23/CT-VNJP ngày 13-10-2023 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá VN (có trong hồ sơ vụ án) toàn bộ tài sản thuộc thửa đất số 46 và 47 có giá trị là 10.296.810.000đ (*Mười tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu tám trăm mười nghìn đồng*) nhưng nguyên đơn cho rằng nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho ông K và bà H số tiền 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*) còn lại là không phù hợp.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Tại Biên bản thỏa thuận ngày 30-8-2018, ông U và bà N phải trả 50.000.000 đồng vào ngày 25-11-2018 và trả 50.000.000 đồng vào ngày 30-01-2019 âm lịch là thỏa thuận đối với thửa đất số 45, còn thửa đất số 46 và 47 thì hạn cuối là ngày 30-8-2019; số tiền 1,1 tỷ đồng là tiền ông U và bà N còn nợ bà H, không phải là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Bản án sơ thẩm không giải quyết về tài sản trên đất; Hội đồng xét xử xét thấy: Tại biên bản thỏa thuận thi hành án lập ngày 09-5-2013

và hợp đồng thỏa thuận lập ngày 16-5-2013 đều thể hiện ông U và bà N tự nguyện bán đất rẫy có cây trồng và nhà trên đất thuộc các thửa đất số 45, 46, 47 để trả nợ cho ông T4 và bà H với số tiền là 1,5 tỷ đồng, số tiền còn lại hơn 2,5 tỷ đồng thì Cơ quan Thi hành án trả đơn cho ông T4 và bà H để giải quyết sau; giữa nguyên đơn và bị đơn đã lập nhiều biên bản thỏa thuận (vào các ngày 16-5-2013, 21-9-2017 và 30-8-2018) về chuộc lại các tài sản nguyên đơn đã bán, tuy nhiên nguyên đơn đều vi phạm các thỏa thuận này, theo biên bản thỏa thuận cuối cùng lập ngày 30-8-2018 thì ông U và bà N phải trả 50.000.000 đồng còn lại vào ngày 30-01-2019 âm lịch thì ông K mới chấp nhận cho ông U và bà N chuộc lại thửa đất số 46, 47 và toàn bộ tài sản trên đất vào ngày 30-8-2019. Do đó, quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Như vậy, nguyên đơn không thanh toán tiền đúng hạn thì không được chuộc lại tài sản là thửa đất số 46 và 47 nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[2.3.2]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn K bà Lê Thị Vĩnh P với bà Phan Thị T1 và hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá T2, bà Phan Thị T1 với chị Nguyễn Thị Ngọc T3, đối với thửa đất số 46 và thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25; Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông U và bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông K là dựa trên cơ sở biên bản thỏa thuận thi hành án do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ lập ngày 09-5-2013 và hợp đồng thỏa thuận lập ngày 16-5-2013, trong đó ông U và bà N tự nguyện bán đất rẫy có cây trồng và nhà trên đất thuộc các thửa đất số 45, 46, 47 với số tiền là 1,5 tỷ đồng để trả nợ cho ông T4 và bà H.

Xét các giao dịch dân sự nêu trên, về hình thức và nội dung, đối tượng giao dịch của hợp đồng tuân thủ đúng quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Khi giao kết hợp đồng, đất không bị tranh chấp, các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được Phòng Tài nguyên và Môi trường cũng như Văn phòng Công chứng huyện Đ xác định các trình tự thủ tục được thực hiện đúng quy định pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên và tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuy nhiên nguyên đơn có đơn xin miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm, do đó Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, miễn án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2024/DS-ST ngày 24-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk RLấp, tỉnh Đắk Nông về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 91, 95, 147, 157, 165; 217 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 117 và 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Phan Văn K, bà Lê Thị Vĩnh P, bà Phan Thị H, bà Phan Thị T1, ông Nguyễn Bá T2 và chị Nguyễn Thị Ngọc T3, về việc:

“Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1645/2019 quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-8-2019 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông, giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn K, bà Lê Thị Vĩnh P và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị T1, đối với thửa đất số 46, diện tích 2.860m² và thửa đất số 47, diện tích 10.430m², tờ bản đồ số 25, tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số: 2193/2019 quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-11-2019, tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông, giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Bá T2, bà Phan Thị T1 và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Ngọc T3, đối với thửa đất số 46, diện tích 2.860m² và thửa đất số 47, diện tích 10.430m², tờ bản đồ số 25, tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Buộc ông Phan Văn K và bà Phan Thị H phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 46, diện tích 2.860m² và thửa đất số 47, diện tích 10.430m², tờ bản đồ số 25, tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N. Ông U và bà N có nghĩa vụ trả cho ông K, bà H số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) còn lại.”

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông U và bà N 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004611 ngày 02-12-2021 và biên lai thu số 0004687 ngày 09-02-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.2. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá: Ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và đo đạc, với số tiền 5.090.000 đồng (*Năm triệu không trăm chín mươi nghìn đồng*), chi phí thẩm định giá với số tiền 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*), được khấu trừ vào số tiền 20.090.000 đồng (*Hai mươi triệu không trăm chín mươi nghìn đồng*) tạm ứng đã nộp.

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

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Hồng Chương