

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 37/2024/DS-PT

Ngày 30/01/2024

V/v “Yêu cầu tiếp tục thực hiện
việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thúy Năng.

Bà Trần Thị Thanh Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 182/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 201/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 269/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn O, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Tổ 23, phường H, quận N, thành phố Đ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn O: Ông Trần Tuấn L – Luật sư Công ty Luật TNHH 2TV H thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị C, sinh năm: 1965 (Chết). Địa chỉ: Tổ 47, phường H, quận N, thành phố Đ.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C:*

+ Ông Trần Hữu H, sinh năm: 1987. Địa chỉ: Tổ 47 (Tổ 67 cũ), phường H, quận N, thành phố Đ. Vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Bích Q, sinh năm: 1990. Địa chỉ: Tổ 47 (Tổ 67 cũ), phường H, quận N, thành phố Đ. Vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Bích N, sinh năm: 1993. Địa chỉ: Tổ 47 (Tổ 67 cũ), phường H, quận N, thành phố Đ. Vắng mặt.

+ Bà Huỳnh Thị L. Địa chỉ: Tổ 47 (Tổ 67 cũ), phường H, quận N, thành phố Đ. Vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Bích H1, sinh năm: 2000. Địa chỉ: Tổ 47 (Tổ 67 cũ), phường H, quận N, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bích H1: Ông Huỳnh C. Sinh năm 1995. Địa chỉ: Tổ 48 phường H, quận N, thành phố Đ. (theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023), có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Bích H1: Ông Nguyễn Huy H – Luật sư Công ty Luật TNHH Đ và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Có mặt.

- *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trịnh Thị N, sinh năm: 1962. Địa chỉ: Tổ 23, phường H, quận N, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị N: Ông Nguyễn Mạnh T. Sinh năm 1988; trú tại: tổ 23 phường H, quận N, thành phố Đ, có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Bà Trần Thị L. Địa chỉ: Tổ 23, phường H, quận N, thành phố Đ. Vắng mặt.

+ Ông Trần C. Địa chỉ: Tổ 23, phường H, quận N, thành phố Đ. Vắng mặt.

- *Cơ quan giám định:*

+ Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường Đ. Địa chỉ: Tầng 5, nhà làm việc các Ban quản lý dự án và đơn vị sự nghiệp trực thuộc, đường V, phường H, quận C, thành phố Đ. Vắng mặt.

+ Công ty TNHH Thẩm định giá Đ. Địa chỉ: Số 39 Bình Hòa 5, phường K, quận C, thành phố Đ. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn O là nguyên đơn trong vụ án sau khi thay đổi địa vị tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Văn O trình bày:* Vào ngày 05/3/2010, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị C tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 16, diện tích 280m² (chiều dài 20m, chiều rộng 14m); loại đất thổ cư, mục đích sử dụng xây nhà ở, tại tổ 47 phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, có tứ cận: Đông giáp thửa 107, nam giáp nhà ông Dương, tây giáp đường đi, bắc giáp nhà ông Thanh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E672261 được UBND huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/02/1995. Trị giá thửa đất khoảng

500.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C, ông đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 và đã được UBND phường Hòa Quý xác nhận ngày 24/4/2013, sau đó do bị bão tàn phá nên hiện tại ngôi nhà cấp 4 không còn. Sau nhiều lần ông đề nghị bà C lập thủ tục để sang tên nhưng bà C đã gây khó khăn. Tại buổi làm việc ngày 05/7/2019, bà C thừa nhận có chuyển nhượng cho ông diện tích 280m² đất cũng như buổi làm việc tại Công an phường Hòa Quý ngày 28/11/2018, các bên cũng đã thỏa thuận là ông phải giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C và sau khi nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C phải có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa cho ông. Việc mua bán chuyển nhượng đều thực hiện đầy đủ thủ tục giữa hai bên, trong đó có con trai của bà C là ông Trần Hữu H là người đại diện cho các con của bà C cũng thỏa thuận ký tên trong Hợp đồng. Ngày 23/11/2018, các con của bà C đã viết đơn cam kết ủy quyền cho bà C được quyền đứng tên quyền sử dụng đất số E672261 do UBND phường Hòa Quý xác nhận ngày 26/11/2018. Để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho ông nên ông yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị C thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2010 cho ông.

- Ông Huỳnh C là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị Bích H trình bày: Việc ông O đề nghị tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần diện tích đất 280m² (có chiều dài 20m; chiều rộng 14m; loại đất thổ cư....) là hoàn toàn không có cơ sở bởi lẽ: Giữa ông O và bà C chỉ mới có Đơn xin chuyển nhượng đất chứ chưa có Hợp đồng chuyển nhượng đất cũng như chưa được một cơ quan cấp thẩm quyền nào xác nhận cả. Chính vì chỉ là Đơn xin chuyển nhượng nên phương thức thanh toán, giá cả bán mảnh đất đều không thể hiện trong đơn xin cũng như không có một giấy tờ chứng từ nào chứng minh việc mua bán đất giữa bà C với ông O cả. Mặt khác, mảnh đất mà ông O cho rằng bà C đã chuyển nhượng cho ông là mảnh đất đứng tên Hộ gia đình ông Trần Búp, không phải cá nhân bà C. Vì vậy, bà C cũng không đủ cơ sở pháp lý để tự mình bán cho ông O được. Từ những cơ sở trên, ông đề nghị bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn O.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C: Ông Trần Hữu H, bà Trần Thị Bích Q, bà Trần Thị Bích N, bà Huỳnh Thị L; người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng tất cả đều vắng mặt và không có bản tự khai trình bày ý kiến của mình.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ vào Điều 95, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai. Điều 221 Bộ luật dân sự. Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Không chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn O đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Huỳnh Thị C.

Tuyên xử: Buộc bà Trần Thị Bích H1 trả lại cho ông Nguyễn Văn O số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn O được miễn không phải chịu. Bà Trần Thị Bích H1 phải chịu 500.000 đồng.

Chi phí đo đạc bản đồ 3.644.449 đồng và chi phí định giá tài sản 16.300.000 đồng ông Nguyễn Văn O phải chịu, đã nộp xong.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng ông Nguyễn Văn O phải chịu, đã chi xong.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2023, ông Nguyễn Văn O có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà C phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần diện tích đất 280m² (dài 20cm và rộng 14 m), loại đất thổ cư, lô đất có tứ cận: Đông giáp thửa 107, tây giáp đường đi, nam giáp đất ông Dương, bắc giáp đất ông Thanh. Phần diện tích đất này nằm trong thửa đất số 108, tờ bản đồ số 16 tại tổ 47 phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập ngày 05/3/2010. Theo đó, công nhận diện tích đất 280m² trên mà ông đã nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị C là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn O.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thị Bích H1 là nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế đối với bị đơn bà Huỳnh Thị C. Theo đó, ông Nguyễn Văn O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn yêu cầu độc lập. Ngày 04/5/2022, bà Huỳnh Thị C chết. Ngày 02/12/2022, nguyên đơn bà Trần Thị Bích H1 rút đơn khởi kiện nên cấp sơ thẩm ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số: 51/2022/QĐST-DS ngày 06/12/2022. Tòa án thay đổi địa vị tố tụng, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn O trở thành nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C trở thành bị đơn là đúng pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm ban hành quyết định đình chỉ đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Hiền, trong khi đó ông Nguyễn Văn O đã có yêu cầu độc lập đối với bà C là chưa đảm bảo pháp luật. Trường hợp này, cần thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự và tiến hành xét xử theo thủ tục chung. Do vậy, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm việc thiếu sót này.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C: Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bích H1: Ông Huỳnh C có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Trần Hữu H, bà Trần Thị Bích Q, bà Trần Thị Bích N, bà Huỳnh Thị L. Người làm chứng: Bà Trần Thị L; ông Trần C. Cơ quan giám định: Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường Đà Nẵng; Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng đều đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần 2 nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] **Xét kháng cáo của** ông Nguyễn Văn O thì thấy: Về nguồn gốc đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất E672261, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01821 QSDĐ/ thửa đất số 108, tờ bản đồ số 16, diện tích 1436m², do UBND huyện Hòa Vang, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) cấp cho Hộ ông Trần Búp ngày 07/02/1995. Thời hạn sử dụng 12/2014. Trong đó, có chuyển nhượng diện tích 184,83m² cho ông Lê Văn Đại và bà Trịnh Thị Thơm theo Hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường Hòa Quý xác nhận ngày 10/11/1999 và đã được cấp Giấy chứng nhận số BX 325685 ngày 04/02/2015. Phần diện tích còn lại của thửa 108, tờ bản đồ số 16 chưa đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh quận Ngũ Hành Sơn. Ngày 16/01/2010, bà Huỳnh Thị C và ông Nguyễn Văn O có thỏa thuận và đặt tiền cọc về việc mua và bán đất. Theo đó, bà C đồng ý bán cho ông O lô đất số E 672261 diện tích 280m² với giá 95.000.000 đồng. Số tiền còn lại 85.000.000 đồng sẽ thanh toán chậm nhất là trong vòng 50 ngày. Theo ông O có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị C đã giao nhận tiền đầy đủ, được ông C và bà L làm chứng. Ông đã nhận đất và được UBND phường Hòa Quý xác nhận hiện trạng sử dụng đất dùng cho việc kê khai nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và được phường xác nhận ngày 24/4/2013 có xây dựng nhà cấp 4. Quá trình giải quyết, ông O cung cấp đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không xác định ngày, tháng, năm nào được ký giữa bà Huỳnh Thị C và ông Nguyễn Văn O; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. HĐXX xét thấy: Mặc dù được UBND phường Hòa Quý xác nhận ông O có xây dựng nhà cấp 4 nhưng trên thực tế ông O không có xây dựng ngôi nhà nào cả. Điều này đã được ông O thừa nhận tại phiên tòa trong đơn xin xác nhận hiện trạng sử dụng đất ngày 18/4/2013 là do ông tự viết công trình xây dựng trên đất là nhà cấp 4, diện tích 50m², mục đích là để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đất chứ trên đất không có nhà cấp 4 như ông đã viết trong đơn và thời điểm đó gia đình ông cũng không có điều kiện để xây

dựng nhà cửa trên lô đất đó. Cho nên mới có các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất không xác định ngày, tháng, năm nào được ký giữa bà Huỳnh Thị C và ông Nguyễn Văn O. Trên cơ sở có giấy xác nhận nhà, ông O đi nộp thuế đối với phần đất phi nông nghiệp tại UBND phường. Tại biên bản giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn O do UBND phường lập ngày 05/7/2019 nhưng bà Huỳnh Thị C không đồng ý ký vào biên bản. Khi bà C còn sống, bà C có thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông O nhưng lại cho rằng số tiền giao chưa đủ nên bà không phối hợp việc làm các thủ tục ra sổ cho ông O. Mặc dù ông O cung cấp giấy xác nhận ông Trần C và bà Trần Thị L là người làm chứng xác nhận số tiền 95.000.000 đồng ông O đã giao đủ cho bà C. Tuy nhiên, chứng cứ này toàn bộ là bản pho to. Để làm rõ vấn đề này, cấp phúc thẩm đã triệu tập lấy lời khai của ông C và bà L nhưng đều bị họ từ chối lấy lời khai và không nhận các văn bản tố tụng của Tòa án. Điều này cho thấy các chứng cứ ông O cung cấp là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn O cung cấp giấy thỏa thuận nhận và đặt tiền cọc “về việc mua và bán đất” ngày 17/01/2010 giữa bà Huỳnh Thị C và ông Nguyễn Mạnh T là con trai ông Oai. Theo ông O và ông T cho rằng giấy đặt cọc ngày 16/01/2010, ông O đã giao tiền cọc 10.000.000 đồng và tiếp đến ngày 17/01/2010, ông O giao tiếp tiền cọc 30.000.000 đồng. Tổng cộng tiền cọc là 40.000.000 đồng và thanh toán xong toàn bộ số tiền mua đất. HĐXX xét thấy rằng: Nếu ông O và ông T đã giao số tiền cọc cho bà C tổng cộng 40.000.000 đồng của 2 lần đặt cọc ngày 16 và ngày 17/01/2010 thì số tiền còn lại phải là 55.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong giấy đặt cọc ngày 17/01/2010 thể hiện số tiền còn lại là 65.000.000 đồng là hoàn toàn không phù hợp. Ngoài ra, sổ thửa đất, diện tích đất trong sổ đỏ của bà Huỳnh Thị C và diện tích đất bà C chuyển nhượng đều mâu thuẫn, đã được chỉnh sửa. Số tiền còn lại, ông O cũng không yêu cầu bà C viết giấy ký nhận, trong khi đó giấy đặt cọc lại có viết giao nhận tiền, đồng thời, các con của bà C đều không biết đến số tiền này. Mặt khác, thửa đất trên thuộc Hộ gia đình ông Trần Búp, các con của bà C lập bản cam kết ngày 23/11/2018 để bà C đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thể phủ nhận mọi quyền lợi của các đồng thừa kế của ông Trần Búp. Do vậy, việc cấp sơ thẩm nhận định không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O và bà C là hoàn toàn có cơ sở. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông O yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà C. Trường hợp không có căn cứ chấp nhận thì ông O yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng. Vì vậy, số tiền cấp sơ thẩm buộc các đồng thừa kế của bà C, ông Búp (đều chết) hoàn trả lại cho ông O 10.000.000 đồng là chưa đảm bảo quyền lợi của ông Oai. Căn cứ quy định tại điểm b.2, tiểu mục 2.1, mục 2, phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối Cao thì “...nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất đó. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng mới trả một phần tiền chuyển

nhượng đất, bên chuyển nhượng mới giao một phần diện tích đất, thì có thể công nhận phần hợp đồng đó căn cứ vào diện tích đất đã nhận. Nếu công nhận phần hợp đồng trong trường hợp bên chuyển nhượng giao diện tích đất có giá trị lớn hơn số tiền mà họ đã nhận, thì Tòa án buộc bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã trả so với diện tích đất thực tế mà họ đã nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm”. Theo kết quả định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng ngày 10/8/2023 thì lô đất có diện tích 253,9m² thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 18 có giá trị 3.150.391.000 đồng. Ông O đã thanh toán 10.000.000 đồng. Như vậy đã thanh toán được 10,52% giá trị lô đất tại thời điểm thỏa thuận. Do đó, cần buộc các đồng thừa kế của bà C, ông Búp phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại tương ứng với (89,48%) căn cứ giá kết quả định giá lô đất tại thời điểm xét xử là 352.077.670 đồng, mới đảm bảo quyền lợi cho ông Nguyễn Văn O.

[4] Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn O đề nghị HĐXX xem xét các biên bản hòa giải tại UBND quận, UBND phường, Công an phường có nội dung bà Huỳnh Thị C có giao quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn O và ông O có giao lại cho bà C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà C thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Oai. Ngoài ra, đề nghị xem xét lại Công văn trả lời của UBND quận Ngũ Hành Sơn đối với việc tổ chức buổi hòa giải giữa ông O và bà C. Về giấy đặt cọc ngày 16/01/2010 và ngày 17/01/2010 thể hiện ông O đã giao số tiền cọc tổng cộng là 40.000.000 đồng và số tiền còn lại đã thanh toán đầy đủ nên bà C giao đất cho ông O. Mặc dù quyền sử dụng đất của Hộ gia đình, đương nhiên bà C là người có quyền quyết định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông O. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa xem xét để giải quyết hậu quả của Hợp đồng là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông O nên Luật sư đề nghị Sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn O và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà C. Trong trường hợp yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận thì đề nghị xem xét giải quyết hậu quả để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông O. Xét thấy, như đã phân tích trên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì việc chứng minh số tiền đặt cọc mà ông O giao cho bà C chỉ xác định 10.000.000 đồng và tính tỷ lệ tương ứng với số tiền 10.000.000 đồng tại thời điểm xét xử để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn O là đúng pháp luật nên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn O.

[5] Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H cho rằng giấy viết tay không chứng thực nên không có giá trị pháp lý. Biên bản ngày 05/7/2019, bà C không ký vào biên bản nên biên bản này không có giá trị pháp lý. Ngoài ra, việc ông O cung cấp giấy nhận cọc giữa bà C với ông T là thửa đất 107, trong khi đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C không có thửa đất đó. Mặc khác, giấy viết tay nhận đặt

cọc đã bị chỉnh sửa, không có giá trị pháp lý nên đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn O. Quan điểm của Luật sư phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, HĐXX có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn O. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng về số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng.

[7] Về **Chi phí tố tụng**: **Chi phí** đo đạc bản đồ 3.644.449 đồng; chi phí thẩm định giá 16.300.000 đồng; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng. Do không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn O nên ông O phải chịu.

[8] Về án phí DSST: Ông Nguyễn Văn O phải chịu là 300.000.000 đồng, nhưng ông O thuộc trường hợp người cao tuổi nên theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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, xét ông O được miễn toàn bộ án phí. Bà Hiền phải chịu: 17.603.883 đồng.

[9] Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Nguyễn Văn O không phải chịu án phí DSPT. Tuy nhiên, xét cho ông O được miễn toàn bộ án phí.

[10] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn O về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn O và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 95, 166, 203 Luật đất đai; Điều 129 Bộ luật dân sự; điểm b.2, tiểu mục 2.1, mục 2, phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối Cao; 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn O đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn O đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Huỳnh Thị C.

2.2. Tuyên xử: Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Huỳnh Thị C gồm: Ông Trần Hữu H, bà Trần Thị Bích Q, bà Trần Thị Bích N, bà Huỳnh Thị L, bà Trần Thị Bích H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn O số tiền 352.077.670 đồng.

2.3. 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, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về **Chi phí tố tụng**: **Chi phí** đo đạc bản đồ 3.644.449 đồng; chi phí thẩm định giá 16.300.000 đồng; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng. Do không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn O nên ông O phải chịu.

5. Án phí DSST: Ông Nguyễn Văn O được miễn toàn bộ án phí. Bà Trần Thị Bích H1 phải chịu 17.603.883 đồng.

6. Án phí DSPT: Ông Nguyễn Văn O được miễn toàn bộ án phí..

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé