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

Bản án số: 47/2025/DS-PT
Ngày 19-3-2025
"V/v tranh chấp 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 Thế Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương, ông Quách Trọng Sơn.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú - Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 154/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2025/QĐ-PT ngày 03-02-2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 70/2025/QĐ-PT ngày 26-02-2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 68/2025/TB –TA/DS ngày 07-3-2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị S; địa chỉ: Thôn 0, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Diệp Minh H; địa chỉ: Tổ dân phố 0, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H; địa chỉ: Thôn 0, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông (Ông T có mặt, bà H vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lương Minh K; địa chỉ: Số 70 P, tổ dân phố 0, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (Có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thu H: Ông Trần Minh T; địa chỉ: Thôn 0, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Minh T.

- *Kháng nghị:* Quyết định kháng nghị số: 110/QĐ-VKS-DS ngày 11-10-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 25-10-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị S trình bày: Ngày 12-4-2019 bà S chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất số 165, tờ bản đồ số 49, diện tích 295m^2, có chiều ngang mặt đường nhựa dài 20m và một phần thửa đất số 185 liền kề thửa đất số 165 nêu trên (phía sau thửa số 165), đất tọa lạc tại thôn 0, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông. Giá chuyển nhượng là 800.000.000đ. Hai bên đã bàn giao đất và thanh toán tiền xong nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Ngày 06-8-2019 bà Sao tiếp tục thoả thuận bằng miệng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T thửa đất số 164, tờ bản đồ số 49 và một phần thửa đất số 185 (giáp phía sau thửa số 164) có chiều ngang mặt đường nhựa dài 20m, chiều dài khoảng 25m. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 500.000.000đ nhưng vợ chồng ông T mới trả được 250.000.000đ, còn thiếu 250.000.000đ nên bà S chưa bàn giao đất cho vợ chồng ông T. Do thửa đất số 164 liền kề với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 49 nên sau khi chuyển nhượng hai lần vào ngày 12-4-2019 và ngày 06-8-2019 thì bà S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T mảnh đất có chiều ngang 40m mặt đường nhựa, chiều dài theo thửa đất số 165 và thửa 185 (chiều dài hết thửa đất 185), tổng giá trị chuyển nhượng 1.300.000.0000đ.

Sau khi thực hiện hợp thửa và tách thửa đất, ngày 25-9-2019 bà S và vợ chồng ông T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được UBND xã Đ chứng thực, ghi nhận: Bà S chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H (vợ ông T) quyền sử dụng theo GCNQSDĐ số CS698004 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24-9-2019, thửa đất số 208, tờ bản đồ số 49, diện tích 930,9m^2, toạ lạc tại thôn 0, xã Đ, huyện M. Thửa đất số 208 nêu trên có chiều ngang mặt đường nhựa là 40m, đúng như thỏa thuận chuyển nhượng ngày 12-4-2019 và ngày 06-8-2019 (Thửa số 165 và thửa 164 có tổng chiều ngang mặt đường nhựa 40m).

Ngày 15-10-2019 vợ chồng ông T thế chấp thửa đất nêu trên để vay vốn tại Ngân hàng Quốc tế - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk và xin trả lại 10m chiều ngang mặt đường do không đủ khả năng thanh toán thì bà S đồng ý. Nhưng đến nay vợ chồng ông T không thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 250.000.000đ cũng không trả lại phần đất có chiều ngang 10m mặt đường cho bà S. Mặt khác, theo 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên thì bà S chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông T tổng diện tích 930,9m^2 và vợ chồng ông Thanh đã được cấp GCNQSDĐ đối

với diện tích 930,9m^2. Tuy nhiên, vợ chồng ông T còn lấn chiếm của bà S diện tích đất 320m^2. Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông T và bà H phải trả cho bà Sao 250.000.000đ tiền chuyển nhượng đất còn thiếu và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật.

- Buộc vợ chồng ông T và bà H phải trả cho bà Võ Thị S diện tích đất 320m^2, thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 49. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu vợ chồng ông T và bà H phải trả diện tích đất 301,4m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 49.

2. Bị đơn ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Ngày 12-4-2019 bà S chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất số 165, tờ bản đồ số 49, diện tích 295m^2 (200m^2 đất ở và 95m^2 đất nông nghiệp) và một phần thửa đất số 185, diện tích 475m^2 (liền kề thửa số 165), toạ lạc tại thôn 0, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông với giá 800.000.000đ. Hai bên đã bàn giao đất và thanh toán tiền xong nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Ngày 25-9-2019 bà S chuyển nhượng cho vợ chồng ông T thửa đất số 208 và một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 49, diện tích 930,9m^2 (100m^2 đất ở và 830,9m^2 đất trồng cây lâu năm), giáp ranh với thửa đất chuyển nhượng ngày 12-4-2019. Giá chuyển nhượng là 500.000.000đ. Hai bên đã bàn giao đất, thanh toán tiền và sang tên GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T.

Thửa đất được bà S bàn giao thực địa, với sự chứng kiến của ông Triệu Tài S, có tứ cận: Phía Đông giáp đường bê tông (đường liên thôn) dài 35m; phía Tây giáp đất còn lại của bà S dài 37m; phía Nam giáp đường nhựa dài 39,4m; phía Bắc giáp đất ông Triệu Tạ S dài 40m. Vợ chồng ông T đã làm nhà cấp 4A, xây tường rào bao quanh thửa đất khoảng 1.400m^2 và sử dụng ổn định từ năm 2019 đến nay. Lý do trong GCNQSDĐ ghi nhận diện tích 930,9m^2 nhưng đất thực tế có diện tích gần 1.400m^2 là vì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà S đã ghi rõ diện tích trong thửa 165 và một phần thửa 185. Khi bà S làm thủ tục đăng ký biến động và tách thửa, bà chỉ tách thửa số 165, 164, một phần thửa số 163 và một phần thửa số 185. Khi làm hợp đồng ông T thắc mắc thì bà S nói sẽ điều chỉnh sau.

Ngày 21-6-2023 ông Trần Minh T có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu bà S giao thêm cho ông T diện tích đất mặt đường còn thiếu, chiều ngang dài 60cm và tiền chuyển đổi 200m^2 đất thổ cư tương đương 40.000.000đ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà S, vợ chồng ông T không đồng ý, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

3. Người làm chứng trình bày:

3.1. Ông Trần Văn H: Ông có mối quan hệ làm ăn kinh tế với bà S, ông thường xuyên đi cùng bà S nên biết được sự việc tranh chấp giữa bà S với vợ chồng ông T, cụ thể như sau: Lần đầu ông T nhận chuyển nhượng thửa đất 20m mặt đường với giá là

800.000.000đ. Các bên đã giao đất và thanh toán tiền xong nhưng chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ. Sau đó, vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng thêm của bà S 20m chiều ngang mặt đường với giá 500.000.000đ, đồng thời thống nhất cả hai lần bán là làm thổ cư cho ông T 300m^2. Lần chuyển nhượng sau, ông T trả nhiều lần được 250.000.000đ và xin trả lại 10m chiều ngang mặt đường. Do vậy, bà S chưa giao thực địa đất cho ông T. Khi ông T tự ý xây hàng rào nên hai bên xảy ra mâu thuẫn đến nay.

3.2. Bà Nguyễn Thị L: Bà chỉ nghe bà S nói lại việc vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng 40m chiều ngang mặt đường nhưng sau đó xin trả lại 10 chiều ngang mặt đường, còn những nội dung khác thì bà L không biết.

3.3. Bà Nguyễn Thị L1: Khoảng tháng 8/2019 bà đến nhà bà S phân loại củ Nén để bán thì nghe vợ chồng ông T nói chuyện với bà S, nội dung: Vợ chồng ông T xin trả lại cho bà S chiều ngang 10m mặt đường do không đủ tiền để nhận chuyển nhượng và bà S đồng ý.

3.4. Ông Triệu Tạ S: Ông là người có đất giáp ranh với thửa đất mà bà S, ông T đang tranh chấp. Ngày 20-4-2020, ông đã ký giáp ranh cho vợ chồng ông T xây bờ rào, còn nội dung tranh chấp giữa bà S với vợ chồng ông T thì ông không biết cụ thể.

3.5. Ông Nguyễn Văn H: Năm 2019, ông Trần Minh T có đến đại lý vật liệu xây dựng của ông mua vật liệu để xây nhà. Sau đó ông T có nhờ ông múc móng nhà và bờ rào. Quá trình thi công không bị ai ngăn cản hoặc ý kiến gì.

4. Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 28-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, đã căn cứ khoản 3 và 6 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 14; Điều 147; Điều 184 của Bô luật Tố tụng dân sự; Điều 429; Điều 440; Điều 501; Điều 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 67; Điều 188 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S

- Buộc ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho bà Võ Thị S số tiền 373.393.000đ, trong đó tiền gốc: 250.000.000đ và tiền lãi: 123.393.000đ.

- Buộc ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho bà Võ Thị S diện tích đất 301,4m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 49, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 21 (đất ông Triệu Tạ S) có chiều dài 39,78m; phía Nam giáp thửa đất số 208 có chiều dài 40,39m; phía Đông giáp đường bê tông (đường liên thôn) có chiều dài 9,01m; phía Tây giáp một phần còn lại của thửa 21 có chiều dài 6,1m; đất tọa lạc tại thôn 0, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông (Theo mảnh trích đo địa chính số 151-2024).

- Giao cho bà Võ Thị S quyền sở hữu tài sản trên đất gồm: 01 chuồng gà diện tích 18m^2; 01 tường gạch xây cao 01m, trên rào lưới B40 cao 1,2m dài 40m; 01 cây chôm chôm trồng năm 2019; 01 cây mít trồng năm 2019; 05 cây mít trồng năm 2020.

- Buộc bà Võ Thị S phải trả cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 37.873.000đ.

4.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H:

- Buộc bà Võ Thị S phải giao cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H diện tích đất 14,8m^2, thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thôn 0, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông (Theo mảnh trích đo địa chính số 151-2024).

- Buộc bà Võ Thị S phải thanh toán cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H chi phí chuyển đổi đất ở nông thôn đối với diện tích đất 200m^2 với số tiền 36.000.000đ.

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

5. Ngày 08-10-2024, bị đơn ông Trần Minh T có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 28-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S.

Ngày 11-10-2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil ban hành Quyết định kháng nghị số: 110/QĐ-VKS-DS: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 301,4m^2.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh T, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 28-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông theo hướng Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S và sửa phần án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu,chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh T nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Minh T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng.

[2.1.1]. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày12-4-2019, ghi nhận: Bà Sao chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất số 165, tờ bản đồ số 49, diện tích 295m^2 và một phần thửa đất số 185 liền kề thửa đất số 165 nêu trên (phía sau thửa số 165), đất tọa lạc tại thôn 0, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông. Giữa nguyên đơn bà S với bị đơn ông T đều thừa nhận giá chuyển nhượng là 800.000.000đ và hai bên đã bàn giao đất và thanh toán tiền xong, không tranh chấp gì đối với hợp đồng này nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Thực tế thửa đất chuyển nhượng có chiều ngang mặt đường nhựa dài 20m, chiều dài hết thửa đất số 185 nêu trên (BL số 158-159)

[2.1.2]. Ngày 06-8-2019 bà S tiếp tục thoả thuận bằng miệng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T thửa đất số 164, tờ bản đồ số 49 và một phần thửa đất số 185 (giáp phía sau thửa số 164) có chiều ngang mặt đường nhựa dài 20m, chiều dài hết thửa đất số 185. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 500.000.000đ. Thửa đất số 164 liền kề với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 49 nên sau khi chuyển nhượng hai lần vào ngày 12-4-2019 và ngày 06-8-2019 thì bà S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T mảnh đất có chiều ngang 40m mặt đường nhựa, chiều dài theo thửa đất số 165 và thửa 185 (chiều dài hết thửa đất 185), tổng giá trị chuyển nhượng 1.300.000.0000đ.

[2.1.3]. Ngày 25-9-2019 bà S với vợ chồng ông T mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25-9-2019, được UBND xã Đ chứng thực, ghi nhận: Bà S chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H (vợ ông T) quyền sử dụng theo GCNQSDĐ số CS698004 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24-9-2009, thửa đất số 208 (một phần thửa đất số 207), tờ bản đồ số 49, diện tích 930,9m^2, toạ lạc tại thôn 0, xã Đ, huyện M với giá theo hợp đồng là 26.000.000đ. Giá thực tế theo các đương sự trình bày là 1.300.000.000đ (BL số 96-98).

[2.1.4]. Quá trình hòa giải tại UBND xã Đ; Bản tự khai ngày 31-12-2021, các Biên bản lấy lời khai ngày 12-01-2022 và ngày 09-02-2022 của ông Trần Minh T và Biên bản lấy lời khai ngày 14-01-2022 của bà Võ Thị S (Giai đoạn Công an huyện Đắk Mil giải quyết đơn tố cáo) đều thống nhất bà S chuyển nhượng cho vợ chồng

ông T thửa đất có chiều ngang 40m mặt đường với giá 1.300.000.000đồng là phù hợp Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25-9-2019 nêu trên (gồm Hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 12-4-2019 và hợp đồng miệng ngày 06-8-2019). Quá trình giải quyết vụ án dân sự, ông Trần Minh T cũng thừa nhận đã nhận chuyển nhượng và được bàn giao thửa đất chiều ngang mặt đường nhựa 40m là đúng với thực tế chuyển nhượng (BL số 102- 103, 173-186)

[2.2]. Về thủ tục hợp thửa, tách thửa đất:

[2.2.1]. Tại GCNQSDĐ số AM882571 ngày 09-12-2008 đứng tên hộ ông Triệu Tạ S ghi nhận: Thửa số 21, tờ bản đồ số 49 diện tích 15.468m^2. Ngày 09-8-2011 ông Sinh tách thửa 21 nêu trên thành thửa số 185, diện tích 1296m^2 (chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H, bà H chuyển nhượng lại cho bà S) và còn lại thửa 21, diện tích 14.172m^2, sau này ông S chuyển nhượng cho bà S theo GCNQSDĐ số DB147570 ngày 15-3-2022 đứng tên bà S (BL số 237)

[2.2.2]. Bà S đã tiến hành hợp thửa số 162, 163, 164, 165, 166, 167 (GCNQSDĐ số BD969697 do UBND huyện M cấp ngày 25-3-2011 cho bà Đinh Thị H và ông Vũ Thanh S, đăng ký biến động đối với bà Võ Thị S ngày 09-7-2018) với thửa 185 (GCNQSDĐ số BG947591 do UBND huyện M cấp ngày 09-8-2011 cho bà Đinh Thị H và ông Vũ Thanh S, đăng ký biến động đối với bà Võ Thị S ngày 09-7-2018) thành thửa số 207, tờ bản đồ số 49. Sau đó, bà Sao tách thửa số 207 thành thửa 208, 209, 210 rồi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T thửa đất số 208, tờ bản đồ số 49 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-9-2019 (BL số 144-148, 240-241, 247-249). Như vậy, vợ chồng ông T chỉ được quyền sử dụng đất theo đúng mốc, ranh giới của thửa đất số 208, tờ bản đồ số 49 nêu trên.

[2.3]. Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05-5-2023 và ngày 18-9-2024, ghi nhận: Thực tế, vợ chồng ông T sử dụng thửa đất nhiều hơn so với GCNQSDĐ được cấp là 301,4m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 49, GCNQSDĐ đứng tên bà Võ Thị S (không thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 49 theo hợp đồng chuyển nhượng và GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông T), đồng thời sử dụng thiếu 14,8m^2, thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 49 (hiện bà S đang sử dụng). Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sao: Buộc vợ chồng ông Thanh phải trả cho bà Võ Thị S phần đất diện tích 301,4 m^2 nêu trên, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T: Buộc bà S phải giao thêm diện tích đất 14,8m^2 cho vợ chồng ông T là đúng pháp luật.

[2.4]. Mặt khác, vợ chồng ông T cho rằng đã giao đủ tiền chuyển nhượng 500.000.000đ cho bà S trước khi kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-9-2024 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-9-2019, quy định: *"Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật"*. Như vậy, nghĩa vụ chứng minh trong trường hợp này thuộc về vợ chồng ông T nhưng không chứng minh được. Ngoài ra, lời khai của người làm chứng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L1 đều trình bày có việc vợ chồng ông T

xin trả lại 10m chiều ngang mặt đường nhựa do không có điều kiện trả tiền chuyển nhượng cho bà Sao. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S, buộc ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho bà Võ Thị S số tiền 373.393.000đ, trong đó tiền chuyển nhượng gốc: 250.000.000đ và tiền lãi: 123.393.000đ là đúng pháp luật.

[2.5]. Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 28-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

[3]. 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.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5]. Đối với việc các đương sự thực hiện việc chuyển nhượng với số tiền thực tế là 1.300.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực ghi giá trị chuyển nhượng 26.000.000 đồng, vấn đề này Hội đồng xét xử sẽ xem xét có kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền xem xét có dấu hiệu trốn thuế hay không bằng văn bản kiến nghị riêng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Trần Minh T và Quyết định kháng nghị số: 110/QĐ-VKS-DS ngày 11-10-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 28-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S:

- Buộc ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho bà Võ Thị S số tiền 373.393.000đ*(Ba trăm bảy mươi ba triệu ba trăm chín mươi ba nghìn đồng)*, trong đó tiền gốc: 250.000.000đ *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)* và tiền lãi: 123.393.000đ *(Một trăm hai mươi ba triệu ba trăm chín mươi ba nghìn đồng)*.

- Buộc ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho bà Võ Thị S diện tích đất 301,4m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 49, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 21 (đất ông Triệu Tạ Sinh) dài 39,78m; phía Nam giáp thửa đất số 208 dài 40,39m; phía Đông giáp đường bê tông (đường liên thôn) dài 9,01m; phía Tây giáp một phần còn lại của thửa 21 dài 6,1m; đất tọa lạc tại thôn 0, xã Đ, huyện

M, tỉnh Đắk Nông (Theo mảnh trích đo địa chính số 151-2024 ngày 18-9-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai M).

- Giao cho bà Võ Thị S quyền sở hữu tài sản trên đất gồm: 01 chuồng gà diện tích 18m^2; 01 tường gạch xây cao 01m, trên rào lưới B40 cao 1,2m dài 40m; 01 cây chôm chôm trồng năm 2019; 01 cây mít trồng năm 2019; 05 cây mít trồng năm 2020.

- Buộc bà Võ Thị S phải trả cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 37.873.000đ*(Ba mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H:

- Buộc bà Võ Thị S phải giao cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H diện tích đất 14,8m^2, thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thôn 0, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông (Theo mảnh trích đo địa chính số 151-2024 ngày 18-9-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai M).

- Buộc bà Võ Thị S phải thanh toán cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H chi phí chuyển đổi đất ở nông thôn đối với diện tích đất 200m^2 với số tiền 36.000.000đ *(Ba mươi sáu triệu đồng)*.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 3.607.000đ *(Ba triệu sáu trăm linh bảy nghìn đồng)* chi phí tố tụng đối với yêu cầu khởi kiện của bà Sao. Do bà Võ Thị S đã nộp 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)* tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho bà Võ Thị S 3.607.000đ *(Ba triệu sáu trăm linh bảy nghìn đồng)*. Toà án nhân dân huyện Đắk Mil hoàn trả cho bà Võ Thị S số tiền 6.400.000đ*(Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng)*.

2.2. Bà Võ Thị S phải chịu 9.607.000đ (*Chín triệu sáu trăm linh bảy nghìn đồng)* chi phí tố tụng đối với yêu cầu phản tố của ông T. Do ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp 9.607.000đ (*Chín triệu sáu trăm linh bảy nghìn đồng)* tạm ứng chi phí tố tụng nên bà Võ Thị S phải trả cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 9.607.000đ (*Chín triệu sáu trăm linh bảy nghìn đồng).*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 18.969.500đ (*Mười tám triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009377 ngày 12-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Ông Trần Minh T và bà

Nguyễn Thị Thu H còn phải nộp số tiền 18.969.200đ*(Mười tám triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Bà Võ Thị S phải chịu 3.993.000đ *(Ba triệu chín trăm chín mươi ba nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 8.425.000đ *(Tám triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006937 ngày 25-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Hoàn trả cho bà Võ Thị S số tiền 4.432.000đ *(Bốn triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng)*.

4. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự: Ông Trần Minh T phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006076 ngày 18-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS.

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

(đã ký)

Nguyễn Thế Hạnh