

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 337/2023/DS-PT

Ngày: 26 - 9 - 2023

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 LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần

Ông Nguyễn Ngọc Sâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Minh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 137/2023/TLPT-DS ngày 14/6/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với Bản án sơ thẩm số 24/2023/DSST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Hleo, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2022/QĐ-PT ngày 31/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 209/2023/QĐ-PT ngày 23/8/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19/2023/QĐPT-DS ngày 07/9/2023, giữa:

*** Nguyên đơn:** Ông Ngô Thanh B, sinh năm 1955. Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*** Bị đơn:** Bà Lê Thị Ngọc D (Lê Thị D), sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ dân phố Y, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ dân phố Z, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Trịnh Thị T1. Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Tâm: Ông Ngô Thanh B, sinh năm 1955. Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ông Võ Ngọc T2; Địa chỉ: Tổ dân phố 05, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T2:

+ Bà Lê Thị Ngọc D, có mặt;

+ Chị Võ Khánh L, sinh năm 1994 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Chị Võ Thị Bích N, sinh năm 1989 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Chị Võ Thị Như N1, sinh năm 1986 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 05, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn bà Lê Thị Ngọc D.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Thanh B trình bày:**

Năm 1997, ông Võ Ngọc T2 (đã chết) và bà Lê Thị Ngọc D chuyển nhượng cho ông Ngô Thanh B 02 lô đất tại tổ dân phố 5, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk có tổng diện tích là 360m². Việc sang nhượng đã được các bên lập hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của chính quyền địa phương và được Ủy ban nhân dân huyện EH cho phép cụ thể như sau:

Tại quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 01/8/1997 cho phép chuyển nhượng 60m² (chiều rộng 06m x chiều dài 10m) đất ở. Vị trí lô đất như sau: Phía đông giáp Quốc lộ 14 (cách tim đường là 25m), cạnh dài 06m; phía tây giáp đất của ông T2; phía Bắc giáp đất của ông T2; phía nam giáp đất của bà D;

Tại quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 10/9/1997 cho phép chuyển nhượng 300m² đất nông nghiệp. Vị trí lô đất như sau: Phía đông giáp đất ông B cạnh dài 06m; phía tây giáp đất của ông C; phía bắc giáp đất của bà D; phía nam giáp đất ông T2;

Ông B đã thanh toán tiền đầy đủ số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng cho ông T2, bà D và nộp thuế theo quy định, được cơ quan có thẩm quyền đo vẽ trích lục bản đồ địa chính. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông T2 và bà D không bàn giao đất mà lại tiết tục sang nhượng cho nhiều người khác, phần

đất còn lại bà D trực tiếp sử dụng và xây dựng nhà trên phần đất đã chuyển nhượng cho ông B. Đồng thời, hiện nay những người nhận sang nhượng đất của bà D sau này đang tiến hành thủ tục xin cấp bìa đỏ trên phần đất mà bà D đã chuyển nhượng cho ông B.

Do thời gian ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và vợ chồng ông Võ Ngọc T2, bà Lê Thị Ngọc D đã quá lâu nhưng ông T2, bà D không thực hiện nghĩa vụ bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông B. Do đó, tại biên bản làm việc ngày 12/7/2022 ông B thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu Tòa án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/1997 và ngày 28/7/1997 giữa ông Ngô Thanh B với ông Võ Ngọc T2 và bà Lê Thị Ngọc D đối với diện tích 60m² đất ở và 300m² đất nông nghiệp tại tổ dân phố 5, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Đồng thời buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho ông B theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị Ngọc D trình bày: Tại quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 01/8/1997 của UBND huyện EH về việc ông Ngô Thanh B nhận chuyển nhượng diện tích đất 60m² tại tổ dân phố 5, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Thì diện tích 60m² này có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi trong thửa đất số 452, tờ bản đồ số 19. Chúng tôi đã giao đất cho ông B quản lý sử dụng và đã chỉnh lý trong trang thứ 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Ngọc T2 được UBND huyện EH cấp ngày 19/11/1994.

Đối với Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 10/9/1997 của UBND huyện EH về việc ông Ngô Thanh B nhận chuyển nhượng diện tích đất 300m² tại tổ dân phố 5, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Thì theo quyết định của UBND huyện EH diện tích đất 300m² thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 19. Tuy nhiên, diện tích 300m² theo hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này là do ông B tự mang đến nói vợ chồng tôi ký, thực tế thì không có việc vợ chồng tôi chuyển nhượng 300m² đất như ông B khởi kiện. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/1997 giữa vợ chồng tôi và ông Ngô Thanh B không đúng nên không có giá trị nên tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có ý kiến trình bày và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án sơ thẩm số 24/2023/DSST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Hleo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng: Điều 131, Điều 404, Điều 418, Điều 419, Điều 705, Điều 707, Điều 709, Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993.

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thanh B.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/1997, giữa ông Ngô Thanh B với ông Võ Ngọc T2, bà Lê Thị D (Lê Thị Ngọc D) đối với phần diện tích 60m² đất khu dân cư thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 19, tại thôn 4, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố 5, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk) và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/1997, giữa ông Ngô Thanh B với ông Võ Ngọc T2, bà Lê Thị D (Lê Thị Ngọc D) đối với diện tích 300m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 29, tại thôn 4, xã EaKhal, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố 5, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk).

2. Hủy nội dung chỉnh lý biến động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện EH (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện EH) như sau: *“Đã chuyển 60m² cho ông B tờ bản đồ 19 số thửa 452 theo QĐ số 48 ngày 01/8/97 của UBND huyện EH” và “đã chuyển nhượng đất vườn theo quyết định số 58/QĐ-UB ngày 10/9/97. Diện tích chuyển nhượng 300m²”* trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành D 0460452, cấp ngày 19/11/1994 mang tên hộ ông Võ Ngọc T2 vào ngày 10/9/1997.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà D có quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Buộc bà Lê Thị Ngọc D phải trả cho ông Ngô Thanh B số tiền 457.122.000 đồng.

Buộc bà Lê Thị Ngọc D (vợ ông T2), chị Võ Thị Như N1, chị Võ Thị Bích N, Võ Khánh L (các con ông T2) có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Thanh B số tiền 457.122.000 đồng theo phần được nhận trong phạm vi di sản thừa kế do ông Võ Ngọc T2 để lại. Chia theo phần mỗi người phải trả số tiền 114.280.500 đồng cho ông Ngô Thanh B.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* **Kháng cáo:** Ngày 08/5/2023, bị đơn bà Lê Thị Ngọc D kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

* **Kháng nghị:** Ngày 31/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thiếu người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cụ thể: Không

đưa Ủy ban nhân dân huyện EH vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; về việc xác định nghĩa vụ trả nợ: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà D và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn trong phạm vi di sản thừa kế mà ông T2 để lại nhưng không xác định ông T2 có di sản thừa kế hay không và nếu có thì những di sản nào là giải quyết vụ án chưa triệt để, chưa rõ ràng, không bảo đảm cho công tác thi hành án. Tại phiên tòa phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk bổ sung nội dung sau: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định nghĩa vụ trả nợ của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Võ Ngọc T2 trong đó chia theo phần mỗi người (bao gồm: Bà D, chị L, chị N và chị N1) là 114.280.500 đồng là không phù hợp mà chỉ cần xác định nghĩa vụ chung của bà D, chị L, chị N và chị N1 trong phạm vi di sản mà ông T2 để lại là 457.122.000 đồng mới phù hợp. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc D: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Ngày 30/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm là quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ngày 07/6/2023 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã gửi văn bản giải thích lý do kháng nghị quá hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Trong vụ án, có ông Võ Ngọc T2 cùng với và Lê Thị Ngọc D là người chuyển nhượng đất cho ông B, ngày 22/11/2006 ông T2 chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ông T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (đã chết) và xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 là người

kế thừa quyền và nghĩa vụ cho ông T2 (theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự) là thiếu sót. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 vào tham gia tố tụng nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Thanh B với ông Võ Ngọc T2 và bà Lê Thị Ngọc D ngày 10/8/1997 và ngày 28/7/1997 nhưng đến năm 2013 ông B mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 và điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Tòa án chỉ áp dụng thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu theo yêu cầu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án hoặc quyết định giải quyết vụ, việc”. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thanh B về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/1997 và ngày 28/7/1997 giữa ông Ngô Thanh B với ông Võ Ngọc T2 và bà Lê Thị Ngọc D và buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật, thì thấy:

[4.1] Thửa đất số 452, tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 29 tại xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (nay là thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Võ Ngọc T2 và đã được Ủy ban nhân dân huyện EH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0460452 ngày 19/11/1994 mang tên hộ ông Võ Ngọc T2.

Ngày 28/7/1997, ông Võ Ngọc T2, bà Lê Thị D (Lê Thị Ngọc D) ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ngô Thanh B diện tích 60m² đất khu dân cư thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 19, tại thôn 4, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố X, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk) được chính quyền địa phương xác nhận. Giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Tại quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 01/8/1997 của UBND huyện EH về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 60m² (chiều rộng 06m x chiều dài 10m) thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 19 (diện tích đất chuyển nhượng cách tim đường Quốc lộ 14 là 25m). Ngày 01/8/1997, UBND huyện EH chỉnh lý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên trang thứ 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0460452 cấp ngày 19/11/1994 mang tên hộ ông Võ Ngọc T2. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận toàn bộ nội dung này trên.

Ngày 10/8/1997, ông Võ Ngọc T2, bà Lê Thị D (Lê Thị Ngọc D) tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ngô Thanh B diện tích 300m² đất nông nghiệp tại thôn 4, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố 5, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk). Giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng. Tại quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 10/9/1997 của UBND huyện EH về việc cho phép

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 300m² (chiều rộng 06m x chiều dài 50m). Quá trình giải quyết vụ án, bà D cho rằng vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng cho ông B diện tích 60m² theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/7/1997; còn đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/8/1997 thì bà D không thừa nhận mà bà D cho rằng ông B đưa vợ chồng bà D ký bổ sung, trong đó ghi diện tích chuyển nhượng là 300m² là không có căn cứ, bởi lẽ: Bà D thừa nhận chữ ký, chữ viết mang tên ông Võ Ngọc T2, bà Lê Thị D tại các hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/7/1997 và ngày 10/8/1997 đều do vợ chồng bà ký và viết tên và chữ ký, chữ viết trong Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/1997 là do ông Võ Ngọc T2 ký và viết ra. Ông Võ Ngọc T2, bà Lê Thị Ngọc D là chủ sử dụng đối với diện tích đất chuyển nhượng và đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm đối với hành vi của mình. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các con của ông T2, bà D đều dưới 15 tuổi. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đều được UBND xã EK xác nhận theo quy định của pháp luật nhưng bà D không bàn giao đất cho ông B mà vẫn tiếp tục sử dụng từ đó cho đến nay.

Bà Lê Thị Ngọc D cho rằng theo Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 10/9/1997 của UBND huyện EH cho phép chuyển nhượng 300m² thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 19 nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích 300m² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Ngọc T2 vào ngày 19/11/1994. Xét thấy: Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/8/1997 (BL56) và đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/1997 của ông Võ Ngọc T2 (BL55), thể hiện ngày 10/8/1997, ông T2, bà D chuyển nhượng diện tích đất 300m² thuộc thửa đất số 24 và 452 cho ông B. Nhưng tại quyết định số 58/QĐ-UBND của UBND huyện EH chỉ ghi diện tích chuyển nhượng 300m² thuộc thửa đất số 425 là không đúng mà thực tế diện tích 300m² này thuộc một phần thửa đất số 24 và một phần của thửa đất số 452 và hai thửa đất này đều thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2, bà D đã được UBND huyện EH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0460452 ngày 19/11/1994 mang tên hộ ông Võ Ngọc T2.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc ông T2, bà D chuyển nhượng cho ông B 60m² đất ở thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 19, tại thôn 4, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk và 300m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 24 và một phần của thửa đất số 452 tại thôn 4, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố X, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk) là có thật. Nội dung và hình thức hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đều phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng, ông B đã thanh toán đủ tiền nhưng ông T2, bà D không bàn giao đất cho ông B là vi phạm nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 709, khoản 2 Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995 dẫn đến việc giao kết hợp đồng không thể thực hiện được. Do đó, ông B khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/1997, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/1997 và yêu cầu bồi

thường thiệt hại là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 419 Bộ luật dân sự năm 1995.

[4.2] Việc xử lý hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Theo quy định tại Điều 419 Bộ luật dân sự năm 1995 thì “Khi hợp đồng bị hủy bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền; Bên có lỗi trong việc hợp đồng bị hủy bỏ phải bồi thường thiệt hại”.

Xét nguyên nhân dẫn đến việc hủy hợp đồng là do bên chuyển nhượng ông T2, bà D không bàn giao đất nên ông T2, bà D phải bồi thường thiệt hại cho ông B. Quá trình giải quyết vụ án, ông B yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại so với việc chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm Tòa án giải quyết vụ án theo biên bản định giá tài sản ngày 29/7/2022. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 360m² và buộc vợ chồng ông T2, bà D phải trả lại cho ông B số tiền 6.000.000 đồng (là giá trị chuyển nhượng 60m² đất ở, 300m² đất nông nghiệp tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng) và bồi thường cho ông B số tiền 939.000.000 đồng (là số tiền chênh lệch giá trị so với thời điểm ông B nhận chuyển nhượng). Tuy nhiên, tại quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đền giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng đường Hồ Chí Minh qua đoạn địa phận thị trấn ED, huyện EH (lần 2), do hồ sơ đăng ký biến động đứng tên ông B nên ông Ngô Thanh B được nhận bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất nông nghiệp thu hồi 33m² với số tiền là 30.756.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông T2, bà D phải bồi thường cho ông B tổng số tiền là 914.244.000 đồng là phù hợp.

Do ông Võ Ngọc T2 đã chết ngày 22/11/2006 và không để lại di chúc, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 gồm: Bà Lê Thị Ngọc D (vợ ông T2) và các con của ông T2 (gồm chị Võ Thị Như N1, chị Võ Thị Bích N, Võ Khánh L) phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và trong phạm vi di sản do người chết để lại là có căn cứ. Tuy nhiên, về phần nghĩa vụ trả nợ của ông T2 cho ông B thì bà D, chị N1, chị N và chị L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng, chưa xác định được kỷ phần mà họ được hưởng trong di sản mà ông T2 để lại nên việc cấp sơ thẩm phân buộc mỗi người phải trả cho ông B số tiền 114.280.500 đồng (trong phạm vi di sản thừa kế được hưởng) là chưa phù hợp mà phải buộc buộc bà D, chị N1, chị N và chị L phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông B tổng số tiền 457.122.000 đồng (nghĩa vụ này chỉ thực hiện trong phạm vi di sản mà ông T2 để lại).

Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/1997 và ngày 10/8/1997 giữa ông T2, bà D với ông B và xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng như trên là có căn cứ.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc D thì thấy: Tại mục [4] nêu

trên đã nhận định và xác định việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/1997 và ngày 10/8/1997 giữa ông T2, bà D với ông B là có căn cứ. Tuy nhiên, về phần xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng mà cụ thể là nghĩa vụ của ông T2 Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chưa phù hợp như nội dung tại mục [4.2] mà Hội đồng xét xử đã nhận định nêu trên. Ngoài ra, về phần án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do sửa phần nghĩa vụ trả nợ như đã nhận định tại mục [4.2] nêu trên nên cần sửa một phần án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà D để sửa một phần bản án sơ thẩm như nội dung đã nhận định trên cho phù hợp.

[6] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ, bởi lẽ:

Sau khi chuyển nhượng đất cho ông B thì ông T2, bà D đã làm thủ tục chỉnh lý biến động, ngày 01/8/1997 UBND huyện EH đã chỉnh lý biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0460452 với nội dung “*Đã chuyển nhượng 60m² cho ông B, tờ bản đồ số 19, thửa đất số 452 theo Quyết định số 48 ngày 01/8/1997 của UBND huyện EH*”. Ngày 10/9/1997, UBND huyện EH đã chỉnh lý biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0460452 với nội dung “*Đã chuyển nhượng đất vườn cho ông B theo Quyết định số 58/QĐ-UB ngày 10/9/1997 diện tích chuyển nhượng là 300m²*”. Tuy nhiên, cho đến nay biến động nêu trên chưa được chỉnh lý trên bản đồ giải thửa.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng mà không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính của Tòa án nhân dân tối cao thì: “*Việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng bị hủy thì không cần đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng. Khi Tòa án hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án*”. Do đó, không cần phải đưa Ủy ban nhân dân huyện EH vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “Hủy nội dung chỉnh lý biến động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện EH với nội dung “*Đã chuyển 60m² cho ông B tờ bản đồ 19 số thửa 452 theo QĐ số 48 ngày 01/8/97 của UBND huyện EH*” và “*đã chuyển nhượng đất vườn ... theo quyết định số 58/QĐ-UB ngày 10/9/97. Diện tích*

chuyển nhượng 300m²” trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành D 0460452, cấp ngày 19/11/1994 mang tên hộ ông Võ Ngọc T2 vào ngày 10/9/1997 là không cần thiết, nhưng việc tuyên như trên về cơ bản là giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không ảnh hưởng đến bản chất vụ án.

Về việc xác định nghĩa vụ trả nợ và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về nội dung này là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử tại mục [4.2] và [5].

Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk để sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định nêu trên.

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

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc D: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DSST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Hleo, tỉnh Đắk Lắk về phần nghĩa vụ trả nợ và án phí dân sự sơ thẩm.

[1] Áp dụng: Điều 131, Điều 404, Điều 418, Điều 419, Điều Điều 705, Điều 707, Điều 709, Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993.

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thanh B.

[1.1] Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/1997, giữa ông Ngô Thanh B với ông Võ Ngọc T2, bà Lê Thị D (Lê Thị Ngọc D) đối với phần diện tích 60m² đất khu dân cư thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 19, tại thôn 4, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố 5, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk) và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/1997, giữa ông Ngô Thanh B với ông Võ Ngọc T2, bà Lê Thị D (Lê

Thị Ngọc D) đối với diện tích 300m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 29, tại thôn 4, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố 5, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk).

[1.2] Hủy nội dung chính lý biến động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện EH (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện EH) như sau: “*Đã chuyển 60m² cho ông B tờ bản đồ 19 số thửa 452 theo QĐ số 48 ngày 01/8/97 của UBND huyện EH*” và “*đã chuyển nhượng đất vườn ... theo quyết định số 58/QĐ-UB ngày 10/9/97. Diện tích chuyển nhượng 300m²*” trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành D 0460452, cấp ngày 19/11/1994 mang tên hộ ông Võ Ngọc T2 vào ngày 10/9/1997.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà D có quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để điều chỉnh lại GCN QSD đất.

[1.3] Buộc bà Lê Thị Ngọc D (Lê Thị Ngọc D) phải trả cho ông Ngô Thanh B số tiền 457.122.000 đồng (bốn trăm năm mươi bảy triệu một trăm hai mươi hai ngàn đồng).

Buộc bà Lê Thị Ngọc D (Lê Thị Ngọc D) là vợ của ông Võ Ngọc T2; chị Võ Thị Như N1, chị Võ Thị Bích N, Võ Khánh L (các con ông T2) có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Thanh B số tiền 457.122.000 đồng (bốn trăm năm mươi bảy triệu một trăm hai mươi hai ngàn đồng) trong phạm vi di sản thừa kế do ông Võ Ngọc T2 để lại.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

[1.4] Về chi phí tố tụng: Bà D có nghĩa vụ trả lại ông B số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

[1.5] Về án phí sơ thẩm: Bà D phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 22.284.880 đồng (hai mươi hai triệu hai trăm tám mươi tư ngàn tám trăm tám mươi đồng).

Bà Lê Thị Ngọc D (vợ ông T2), chị Võ Thị Như N1, chị Võ Thị Bích N, Võ Khánh L (các con ông T2) phải chịu 22.284.880 đồng (hai mươi hai triệu hai trăm tám mươi tư ngàn tám trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (trong phạm vi di sản thừa kế do ông Võ Ngọc T2 để lại).

Trả lại cho ông Ngô Thanh B số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Hleo theo biên lai số AA/2010/0014458, ngày 18/3/2013.

[2] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà D số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng)

đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA2021/0011388 ngày 30/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Hleo, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Hleo;
- CCTHADS huyện EH;
- Dương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn