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

Bản án số: 114/2022/DS-PT
Ngày: 29 - 06 - 2022
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VỆT 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 Trương Công Bình.

Các Thẩm phán: 1. Ông Vũ Văn Tú;

2. Bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên toà: Ông Bế Văn Toàn - 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 Chí Hiếu - Kiểm sát Viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/TLPT-DS, ngày 19/5/2022, về Vệc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST, ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2022/QĐ-PT, ngày 30/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2022/QĐ-PT ngày 21/6/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đình Q, sinh năm 1987 và bà Võ Thị Ngọc Tam Th, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đức V - Văn phòng Luật sư B, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có măt.

2. Bị đơn: Ông Lê K (trước đây tên gọi là: Lê Văn K), sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn P.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Doãn Bá L1, chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.3. Chị Lê V1, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Chị Lê Huỳnh Nh, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 10/5/2014, ông Lê K (trước đây tên gọi là Lê Văn K) có thỏa thuận sang nhượng cho ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th 01 lô đất, hai bên có viết giấy sang nhượng đất, thửa đất có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Lê K, dài 6m; phía Tây giáp đường đi, dài 6m; phía Bắc giáp đất ông Lê Văn K, dài 29,61m; phía Nam giáp đất ông Đinh Quang S, dài 29,61m. Tổng diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo trích lục đo đạc của Công ty Môi trường biển là 176,3m^2, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 23 (theo tờ bản đồ địa chính mới); tọa lạc tại: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị chuyển nhượng thửa đất hai bên thỏa thuận là 78.000.000 đồng, hai bên thống nhất thanh toán làm 02 lần: Lần 01 thanh toán 50.000.000 đồng, số tiền còn lại là 28.000.000 đồng sẽ thanh toán đầy đủ vào tháng 6/2015.

Đến ngày 10/9/2019, ông Q, bà Th đã thanh toán số tiền còn lại là 28.000.000 đồng cho ông K, hai bên thống nhất thời hạn làm thủ tục tách thửa là vào tháng 9/2020. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Q, bà Th đã xây dựng bờ rào và kéo lưới B40, đóng tiền làm đường liên thôn số tiền 720.000 đồng. Tuy nhiên, từ tháng 9/2020 đến nay, mặc dù ông Q, bà Th đã nhắc nhở nhiều lần nhưng ông K vẫn không làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đã chuyển nhượng cho ông Q, bà Th.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập giữa ông Lê Văn K (nay tên là Lê K) và ông Trần Đình Q, bà Võ Thị Ngọc Tam Th theo giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014.

Bà Huỳnh Thị L, là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà L là mẹ của ông Trần Đình Q và Võ Thị Ngọc Tam Th, bà L đồng ý với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, tại thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của ông K thì ông K có nói với gia đình Bà L là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên đang thế chấp ở Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P và hứa khi có trách nhiệm lấy giấy về để làm thủ tục tách thửa.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê K (trước đây tên là Lê Văn K) trình bày có nội dung như sau:*

Ông Lê K trước đây tên là Lê Văn K, vào năm 2017 khi đi làm giấy tờ cho con thì ông K được biết trong tàng thư lưu trữ họ tên của ông là Lê K, nên ông K đã làm lại tất cả giấy tờ liên quan đến nhân thân theo họ tên là Lê K. Tại thời điểm ông K ký kết giấy sang nhượng đất cho ông Q và bà Th thì vẫn mang tên là Lê Văn K.

Ông K thừa nhận vào ngày 10/5/2014, ông K có Vết giấy sang nhượng cho ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th 01 lô đất, thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 23), đất tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, phần đất có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Lê K, dài 6m; phía Tây giáp đường đi, dài 6m; phía Bắc giáp đất của gia đình ông K, dài 29,61m; phía Nam giáp đất ông Đinh Quang S, dài 29,61m; giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 78.000.000 đồng.

Theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 10/5/2014, thì hai bên thỏa thuận thời gian thanh toán được chia làm 02 lần: Lần đầu thanh toán 50.000.000 đồng; số tiền còn lại là 28.000.000 đồng được thanh toán vào tháng 6/2015. Tuy nhiên, đến ngày 10/9/201, ông Q và bà Th mới thanh toán đủ số tiền hai bên thỏa thuận là 78.000.000 đồng, đến nay ông K đã nhận đủ số tiền là 78.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Q, bà Th thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này gia đình ông K đang thế chấp tại Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn P để vay tiền. Khi lập giấy sang nhượng đất, ông K có thông báo cho ông Q và bà Th biết về việc thửa đất đang thế chấp, tuy nhiên ông Q và bà Th vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất này.

Đối với việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014, thì ông K không đồng ý, vì: Khi thỏa thuận sang nhượng đất và lập Giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014, thì vợ và các con của ông K (là các đồng sở hữu thửa đất) không biết và không ký vào giấy sang nhượng đất. Mặt khác, khi sang nhượng thì thửa đất đang được thế chấp tại Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn P để vay tiền. Do đó, ông K đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2014, giữa ông và ông Q, bà Th vô hiệu và giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu; ông K đồng ý trả lại số tiền 78.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Q và bà Th theo quy định của pháp luật.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị T trình bày như sau:*

Bà Huỳnh Thị T là vợ của ông Lê K (trước đây là Lê Văn K). Việc ông K thỏa thuận và ký giấy sang nhượng một phần thửa đất trên cho ông Q, bà Th, thì bà và các con của bà và ông K không được biết. Theo giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014, thì tại thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa

đất chuyển nhượng gia đình bà đang thế chấp tại Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn P để vay tiền.

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc buộc ông Lê K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập giữa ông K và ông Q, bà Th, theo giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014, bởi vì: Theo giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014 thì bà và các con của bà, là các đồng sở hữu thửa đất không biết và không ký vào giấy sang nhượng đất; đồng thời tại thời điểm ông K ký giấy sang nhượng đất cho ông Q, bà Th, thì toàn bộ thửa đất, trong đó có diện tích đất sang nhượng đang được gia đình bà thế chấp tại Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn P để vay tiền. Bà T xác định bà đồng ý cùng ông K trả lại số tiền chuyển nhượng mà ông K đã nhận là 78.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Q, bà Th.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn P trình bày như sau:*

Từ ngày 22/6/2009, ông Lê K và bà Huỳnh Thị T có phát sinh giao dịch vay vốn tại Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn P, để đảm bảo cho khoản vay thì ông K, bà T có thế chấp 02 quyền sử dụng đất, cụ thể: Quyền sử dụng đất số 01: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 103530, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 23), diện tích 820m^2 tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất số 02: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 103529, thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.870m^2 tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đến ngày 10/5/2014, 02 quyền sử dụng đất nêu trên vẫn được vợ chồng ông K và bà T thế chấp vay vốn tại Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn P, đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K và hiện nay 02 quyền sử dụng đất này vẫn đang thế chấp vay vốn tại Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà Th, ý kiến của Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn P như sau: Việc ông K, bà T chuyển nhượng cho ông Q, bà Th một phần quyền sử dụng đất (thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 103530, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 23), thì chúng tôi không biết và việc chuyển nhượng sẽ ảnh hưởng đến việc thu hồi vốn đã cho vay. Do đó, Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Huỳnh Nh và chị Lê V1 trình bày có nội dung như sau:* Chị Nh và chị V1 là con đẻ của ông K và bà T. Việc ông K chuyển nhượng đất cho ông Q và bà Th, thì các chị không được biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q, bà Th thì chị Nh và chị V1 không đồng ý, vì: Theo giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014 đã xác lập giữa ông K và ông Q, bà Th thì chị Nh, chị V1 không biết và không ký vào giấy sang nhượng đất. Mặt khác, khi sang nhượng đất thì diện tích đất sang nhượng đang

được gia đình chị Nh và chị V1 thế chấp tại Qũy tín dụng nhân dân thị trấn P để vay tiền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 109, 122, 127, 128, 217, 219, 223, 348, 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 106, 113 Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Q, bà Võ Thị Ngọc Tam Th về việc yêu cầu ông Lê Văn K (Nay tên gọi là Lê K) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/5/2014 đối với diện tích 176,3m^2, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2014 (Thể hiện bằng giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014) giữa ông Trần Đình Q, bà Võ Thị Ngọc Tam Th và ông Lê Văn K (nay tên gọi là Lê K) vô hiệu.

Buộc ông Lê K và bà Huỳnh Thị T phải trả cho ông Trần Đình Q, bà Võ Thị Ngọc Tam Th số tiền là 164.832.000đ (một trăm sáu mươi tư triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/4/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn đã xây dựng hàng rào, kéo lưới B40 để chia tách với đất của bị đơn và đã quản lý từ đó đến nay, đồng thời đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng đất cho bị đơn, nên bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2014 vô hiệu, là không đúng, Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc ông Lê K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục tách thửa đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng

các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thì thấy tại thời điểm ông Lê K và ông Trần Đình Q, bà Võ Thị Ngọc Tam Th ký kết giấy sang nhượng đất, diện tích đất đang được vợ chồng ông K thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P để vay tiền và hiện nay vẫn đang thế chấp; đồng thời, quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình, nhưng vợ và các con của ông K không ký vào giấy sang nhượng và không đồng ý chuyển nhượng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Đình Q, bà Võ Thị Ngọc Tam Th và ông Lê Văn K vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là có căn cứ và đúng pháp luật, nên kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê V1 và chị Lê Huỳnh Nh, vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Giữa ông Lê Văn K (tên hiện nay là Lê K) với ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th có ký Giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014, với nội dung: Ông K sang nhượng cho ông Q và bà Th diện tích đất có chiều ngang 06m theo mặt đường chính, chiều dài bằng chiều dài của thửa đất, với giá là 78.000.000 đồng. Như vậy, các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập văn bản, nhưng không công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.2] Về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo nội dung Giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014, thì diện tích đất chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13, có diện tích là 820m^2 (nay là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 23), tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 103530, ngày 10/11/1996, đứng tên hộ ông Lê Văn K. Tuy nhiên, vào ngày 22/6/2009, vợ chồng ông Lê K (Lê Văn K) và bà Huỳnh Thị T có vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P và để đảm bảo cho khoản vay thì ông K, bà T đã thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số K 103530, ngày 10/11/1996 (thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13), để đảm bảo cho khoản vay và tại thời điểm ký kết thỏa thuận chuyển nhượng (ngày 10/5/2014) thì quyền sử dụng đất vẫn đang được thế chấp; đồng thời hiện nay, quyền sử dụng đất này vẫn đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P. Khi ông K chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông Q và bà Th, nhưng không thông báo và không được sự đồng ý của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P.

Tại khoản 4 Điều 348 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "*Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 339 của Bộ luật này*".

Như vậy, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông Q, bà Th đã vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 348 của Bộ luật dân sự năm 2005 và vi phạm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa vợ chồng ông K, bà T với Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P.

[2.3] Đồng thời, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 103530, ngày 10/11/1996, cấp cho hộ ông Lê Văn K và trong hộ gia đình ông K còn có vợ là bà Huỳnh Thị T và các con là chị Lê Huỳnh Nh và Lê V1, nên vợ và các con của ông K cũng có quyền lợi đối với tài sản này. Tuy nhiên, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông Q và bà Th, ông K đã không thông báo cho vợ và các con của mình biết; mặt khác, vợ và các con ông K cũng không đồng ý Vệc chuyển nhượng, nên ông K không có quyền tự mình định đoạt đối với tài sản chuyển nhượng.

[2.4] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014, giữa ông Lê Văn K (tên hiện nay là Lê K) với ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th bị vô hiệu tại thời điểm ký kết do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm hình thức giao dịch và vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005; bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, là có căn cứ và đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L, là không có cơ sở chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là đúng đắn.

[2.5] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu:

Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q và bà Th biết được quyền sử dụng đất là tài sản của hộ ông K và tài sản đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ vay, nhưng vẫn ký kết thỏa thuận nên bản án sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu của các bên như nhau, là có căn cứ. Theo biên bản định giá tài sản ngày 31/12/2021, trị giá của diện tích đất tranh chấp là 240.000.000 đồng, nên thiệt hại thực tế phát sinh là: 240.000.000 đồng - 78.000.000 đồng = 162.000.000 đồng, theo đó mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là 81.000.000 đồng.

Đồng thời, ông K, bà T được hưởng tài sản trên đất do ông Q, bà Th đã xây dựng là bờ tường rào, qua định giá có trị giá là 5.832.000 đồng, nên bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông K, bà T phải trả lại cho ông Q, bà Th số tiền 5.832.000 đồng, là đúng đắn.

[2.6] Về diện tích đất chuyển nhượng thì ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th đã xây bờ rào và quản lý sau khi nhận chuyển nhượng, nhưng bản án sơ thẩm không buộc ông Q, bà Th trả lại cho vợ chồng ông K, bà T là thiếu sót, tuy nhiên sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Do đó cấp phúc thẩm cần bổ sung thêm nội dung này cho đầy đủ và Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn cho rằng việc định giá tài sản tranh chấp là quá thấp và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, xét thấy: Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá tài sản theo đúng trình tự, thủ tục quy định và việc định giá là công khai, có sự tham gia đầy đủ các đương sự và không ai có ý kiến gì; đồng thời, từ lúc định giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên tòa phúc thẩm, không có đương sự nào có ý kiến về việc định giá, cũng như giá trị tài sản định giá. Do đó ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá.

[5] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: các Điều 122, 124, 127, 128, 137 và 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26 và Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th, về việc yêu cầu ông Lê K (trước đây tên là Lê Văn K) tiếp tục

thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014, đối với diện tích 176,3m^2, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2014, giữa ông Lê Văn K (tên hiện nay là Lê K) với ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th, là vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông Lê K (Lê Văn K) và bà Huỳnh Thị T phải trả cho ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th số tiền là 164.832.000 đồng (một trăm sáu mươi tư triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng), trong đó: tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 78.000.000 đồng; khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 81.000.000 đồng và khoản tiền do được hưởng tài sản trên đất là 5.832.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th phải trả lại cho vợ chồng ông Lê K và bà Huỳnh Thị T diện tích đất là 176,3m^2 (thửa số 08, tờ bản đồ địa chính mới 23), địa chỉ đất tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Lê K, dài 06m; phía Tây giáp đường đi, dài 06m; phía Bắc giáp đất ông Lê K, dài 29,61m; phía Nam giáp đất ông Đinh Quang S, dài 29,19m.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp (đã thực hiện và chi phí xong).

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (do bà Huỳnh Thị L nộp thay), theo biên lai thu số 60AA/2021/0006542 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Vợ chồng ông Lê K và bà Huỳnh Thị T phải chịu 8.241.600 đồng (tám triệu hai trăm bốn mươi mốt nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đình Q và bà Võ Thị Ngọc Tam Th phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (do bà Vy Thị Thu N nộp thay bà Huỳnh Thị L), theo biên lai thu số AA/2021/0016076, ngày 26/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

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, 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, Điều 7, Điều 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 (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình