

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 20/2024/DS-PT
Ngày 22-02-2024
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông K'Tiêng và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 128/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 17/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ninh Văn Đ, sinh năm 1962 và bà Lê Thị K, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Thôn 02, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc H; địa chỉ: Đường 23/3, TDP 01, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 20-11-2023) – *Có mặt*.

- Bị đơn: Ông Lê Văn Q, sinh năm 1974 và bà Tạ Thị H, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Xóm 03, xã T, huyện G, thành phố Hà Nội – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng A

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Trọng M, sinh năm 1966; chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng A Chi nhánh huyện Đ; địa chỉ: TDP 03, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 08-5-2023) – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

2. Chị Ninh Thị S, sinh năm 1986; địa chỉ: TDP 02, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3. Chị Ninh Thị Bích M, sinh năm 1987; địa chỉ: TDP 02, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

4. Anh Ninh Trung K, sinh năm 1990; địa chỉ: TDP 01, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Lê Văn Q và bà Tạ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12-8-2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 09-01-2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ninh Văn Đ, bà Lê Thị K và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26-9-2016, ông bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn Q, bà Tạ Thị H thửa đất số 124, tờ bản đồ số 35, diện tích 440m² (*chiều ngang đường 13m, chiều dài tới khe suối*), tọa lạc tại thôn 04 (*nay là thôn 02*), xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (*viết tắt là GCNQSDĐ*) X do Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) huyện Đ cấp ngày 02-6-2009 với giá 120.000.000 đồng. Hai bên lập giấy viết tay có một số người ký làm chứng và có xác nhận của UBND xã T. Ông Q đã giao cho ông bà số tiền 110.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng thỏa thuận khi nào làm xong GCNQSDĐ ông Q sẽ thanh toán đủ. Tại thời điểm chuyển nhượng, GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng B - Chi nhánh Đắk Lắk, thời hạn vay là 05 năm. Hai bên thỏa thuận đến năm 2021 ông bà cam kết sẽ tất toán nợ và xóa thế chấp để sang tên cho ông Q, bà H.

Hiện nay ông bà vẫn đang thế chấp thửa đất trên cùng 04 GCNQSDĐ khác cho Ngân hàng A (*viết tắt là A*) - Chi nhánh Đ để vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Mặt khác, các thành viên còn lại trong hộ gia đình ông bà không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 26-9-2016 giữa ông bà với ông Q, bà H vô hiệu; ông bà có trách nhiệm trả lại ông Q, bà H số tiền đã nhận là 110.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn Q và bà Tạ Thị H trình bày:

Ông bà thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 26-9-2016 theo nội dung và số tiền đã thanh toán như ông Đ, bà K trình bày là đúng. Vì là chị em ruột với nhau nên tại thời điểm chuyển nhượng, ông bà biết thửa đất chuyển nhượng đang được ông Đ, bà K thế chấp tại ngân hàng, thời hạn vay 05 năm. Hai bên thỏa thuận sau khi hết hạn vay ông Đ, bà K phải tất toán nợ ngân hàng, xóa thế chấp và hoàn tất thủ tục sang tên cho ông bà. Sau khi nhận số tiền 110.000.000 đồng, ông Đ, bà K đã bàn giao đất cho ông bà, trên đất không có tài sản gì. Khoảng năm 2017-2018, ông bà đổ nâng đất với số tiền khoảng 30.000.000 đồng, đến nay ông bà chưa xây dựng công trình trên đất mà cho hàng xóm mượn để trồng rau.

Ngày 30-12-2021 hết thời hạn thỏa thuận 05 năm kể từ năm 2016 nhưng ông Đ, bà K không thực hiện cam kết rút GCNQSDĐ ra để sang tên cho ông bà, mặc dù ông bà đã hối thúc nhiều lần. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà K thì ông bà không đồng ý, đồng thời ông bà phản tố đề nghị Tòa án công nhận

hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26-9-2016 giữa ông bà với ông Đ, bà K; ông bà sẽ trả cho ông Đ, bà K số tiền 10.000.000 đồng còn lại. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Đ, bà K phải thanh toán cho ông bà tổng số tiền 1.200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Ngân hàng A:* Ngày 08-10-2020, ông Đ, bà K thế chấp cho A - Chi nhánh Đ 05 thửa đất để vay tổng số tiền 2.500.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 00155/TC, trong đó có thửa đất số 124, tờ bản đồ 35, được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số AP 853082 ngày 02-6-2009 mang tên ông Đ, bà K. Ngày 12-10-2021, A - Chi nhánh Đ cho ông Đ, bà K vay số tiền 2.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số: 5305-LAV-202102039 ngày 12-10-2021, thời hạn trả ngày 11-10-2023. Đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ 35 đang tranh chấp, A - Chi nhánh Đ sẽ tạo điều kiện cho ông Đ, bà K trả nợ trước hạn số tiền 600.000.000 đồng để rút GCNQSDĐ ra. A - Chi nhánh Đ đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định của pháp luật.

- *Chị Ninh Thị S, chị Ninh Thị Bích M, anh Ninh Trung K:* Các anh chị là con của ông Đ, bà K. Ngày 26-9-2016, ông Đ, bà K thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q, bà H thửa đất số 124, tờ bản đồ số 35 với giá 120.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình và đang được thế chấp tại ngân hàng. Ông Q đã trả cho ông Đ, bà K số tiền 110.000.000 đồng (*số tiền này ông Đ, bà K cho chị S để giải quyết việc cá nhân*), còn 10.000.000 đồng hẹn khi nào sang tên trên GCNQSDĐ thì ông Q sẽ giao đủ. Vì thửa đất số 124 là tài sản chung của hộ gia đình nhưng các anh chị không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nên các anh chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà K, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2016 giữa ông Đ, bà K với ông Q, bà H vô hiệu.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2023/DS-ST ngày 25-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 3, khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 246, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản 29 Điều 3, Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 64 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; khoản 5 Điều 14 Thông tư số: 02/2015/TT-BTNMT ngày 27-01-2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Nghị định số: 44/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; các Điều 102, 117, 119, 122, 123, 131, 212, 318, 320, 321, 357, 408, khoản 2 Điều 468, các Điều 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 ông Đ, bà K:*

+ *Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26-9-2016 giữa ông Đ, bà K với ông Q, bà H vô hiệu.*

+ Buộc ông Q, bà H phải trả lại cho ông Đ, bà K diện tích đất đo đạc thực tế là 246,35m², thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại thôn 04 (nay là thôn 02), xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, nằm trong GCNQSDĐ số X do UBND huyện Đ cấp ngày 02-6-2009, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn M dài 23,8m; phía Tây giáp đất ông H và bà Y dài 23,8m; phía Nam giáp đường nhựa dài 11,9m; phía Bắc giáp suối dài 11,9m.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q, bà H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26-9-2016 giữa ông Đ, bà K với ông Q, bà H.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Q, bà H: Buộc ông Đ, bà K phải trả cho ông Q, bà H tổng số tiền 537.513.380 đồng, trong đó: Trả lại 110.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại do hậu quả của hợp đồng vô hiệu số tiền 427.513.380 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17-10-2023, bị đơn ông Lê Văn Q, bà Tạ Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2016 giữa ông Q, bà H với ông Đ, bà K; trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì giải quyết lại hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng buộc ông Đ, bà K phải thanh toán cho ông Q, bà H tổng số tiền 1.076.360.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Lê Văn Q, bà Tạ Thị H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lê Văn Q, bà Tạ Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A, chị Ninh Thị S, chị Ninh Thị Bích M, anh Ninh Trung K đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

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

[2.1]. Ngày 26-9-2016, ông Đ, bà K thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q, bà H thửa đất số 124, tờ bản đồ số 35, diện tích 440m², tọa lạc tại thôn 04 (nay là thôn 02), xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ số X do UBND huyện Đ cấp ngày 02-6-2009 với giá 120.000.000 đồng. Ông Q, bà H đã thanh

toán cho ông Đ, bà K số tiền 110.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng thỏa thuận đến tháng 6-2021 hoàn tất thủ tục sang tên sẽ thanh toán đủ. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, hai bên đều biết thửa đất chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng B - Chi nhánh Đắk Lắk. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận ông Đ, bà K tiếp tục vay theo hợp đồng tín dụng trong thời hạn 05 năm. Sau khi hết thời hạn vay, ông Đ, bà K cam kết có nghĩa vụ xóa thế chấp GCNQSDĐ và tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng, sang tên cho ông Q, bà H theo quy định pháp luật. Thời hạn thực hiện hợp đồng các bên thỏa thuận là 05 năm kể từ ngày 26-9-2016 đến ngày 26-9-2021. Như vậy, thỏa thuận nêu trên giữa các bên là giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 120 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bởi, tuy tại thời điểm giao kết hợp đồng, quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên không được phép chuyển nhượng theo quy định tại khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng Điều luật còn có quy định trừ trường hợp bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định pháp luật bên thế chấp đã được xóa thế chấp theo quy định tại khoản 5 Điều 321 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên các bên mới thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 05 năm và khi điều kiện xóa thế chấp xảy ra thì hợp đồng phát sinh hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Năm 2020, ông Đ, bà K xóa thế chấp tại Ngân hàng B - Chi nhánh Đắk Lắk. Lẽ ra, ông Đ, bà K phải thực hiện nghĩa vụ tiến hành công chứng hợp đồng và sang tên cho ông Q, bà H theo cam kết mới đúng nhưng ngày 08-10-2020, ông Đ, bà K lại tiếp tục thế chấp tại A - Chi nhánh Đ để vay tiền là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng 26-9-2016.

[2.3]. Ngày 12-8-2022 và ngày 09-01-2023, ông Đ và bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2016 vô hiệu vì lý do đất đang thế chấp và các thành viên còn lại trong hộ gia đình không ký vào hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, tại thời điểm xét xử sơ thẩm, thửa đất đang thế chấp tại A - Chi nhánh Đ nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng. Bởi, mặc dù hợp đồng thế chấp tại A - Chi nhánh Đ ngày 08-10-2020 xác lập sau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2016 nhưng hợp đồng thế chấp đã được đăng ký đúng theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký theo quy định tại Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, trường hợp này Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng khi đã xóa thế chấp và không thế chấp.

[2.4]. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, A - Chi nhánh Đ cung cấp thông tin xác thực: Ngày 16-10-2023, ông Đ, bà K đã tắt toán các khoản vay và A - Chi nhánh Đ đã bàn giao lại tài sản, xóa thế chấp cho ông Đ, bà K. Kết quả xác minh ngày 21-02-2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện: *“Hiện nay thửa đất số 124, tờ bản đồ số 35, diện tích 440m², tọa lạc tại thôn 04 (nay là thôn 02), xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ số X do UBND huyện Đ cấp ngày 02-6-2009 không đăng ký thế chấp hoặc chuyển nhượng, tặng cho cho ai”*. Như vậy, tại thời điểm xét xử phúc thẩm thửa đất các bên cam kết chuyển nhượng không còn thế chấp. Theo thỏa thuận giữa các bên thì điều kiện đã xảy ra nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

26-9-2016 phát sinh hiệu lực theo quy định của pháp luật như đã nhận định tại mục [2.3] nêu trên.

[2.5]. Đối với nội dung các thành viên còn lại trong hộ gia đình không ký vào hợp đồng chuyển nhượng, xét thấy: Chị S, chị M, anh K trình bày các anh chị có biết việc chuyển nhượng, số tiền 110.000.000 đồng ông Q đã thanh toán thì ông Đ, bà K cho chị S để giải quyết việc cá nhân. Ông Đ, bà K đã bàn giao đất cho ông Q, bà H; ông Q, bà H đã đổ thêm đất nâng cao nhưng chị S, chị M, anh K đều không có ý kiến gì. Theo tinh thần hướng dẫn tại Án lệ số: 04/2016/AL ngày 06-4-2016 thì cần xác định chị S, chị M, anh K đã đồng ý với việc chuyển nhượng.

[2.5]. Về hình thức của hợp đồng và pháp luật áp dụng: Các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 05 năm kể từ tháng 9-2016 nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là phù hợp. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ngày 26-9-2016 chỉ lập giấy viết tay là không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nhận chuyển nhượng đã giao cho bên chuyển nhượng 110.000.000 đồng/120.000.000 đồng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, bên chuyển nhượng đã giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng nên áp dụng khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ngày 26-9-2016 theo yêu cầu của bị đơn, bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 10.000.000 đồng chưa trả theo hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.6]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.7]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà K; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q, bà H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2019 giữa ông Đ, bà K với ông Q, bà H có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 15.507.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà K không được chấp nhận, yêu cầu phản tố của ông Q, bà H được chấp nhận nên ông Đ, bà K phải chịu toàn bộ số tiền này.

[4]. Về án phí: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên ông Q, bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Q và bà Tạ Thị H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2023/DS-ST ngày 25-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông,

Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 117, Điều 120, khoản 2 Điều 129, khoản 5 Điều 321, Điều 500, Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ninh Văn Đ, bà Lê Thị K về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Giấy sang nhượng đất ở thổ cư*) ngày 26-9-2016 giữa ông Ninh Văn Đ, bà Lê Thị K với ông Lê Văn Q, bà Tạ Thị H vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của của ông Lê Văn Q, bà Tạ Thị H.

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Giấy sang nhượng đất ở thổ cư*) ngày 26-9-2016 giữa ông Ninh Văn Đ, bà Lê Thị K với ông Lê Văn Q, bà Tạ Thị H đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 35, diện tích 440m² (*diện tích đo đạc thực tế là 246,35m²*), tọa lạc tại thôn 04 (*nay là thôn 02*), xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 02-6-2009 cho hộ ông Ninh Văn Đ, bà Lê Thị K có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào phần quyết định của bản án, ông Lê Văn Q và bà Tạ Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2.2. Ông Lê Văn Q, bà Tạ Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ninh Văn Đ, bà Lê Thị K số tiền 10.000.000đ (*mười triệu đồng*) chưa trả theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 26-9-2016.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ninh Văn Đ, bà Lê Thị K phải chịu 15.507.000 đồng (*mười lăm triệu năm trăm lẻ bảy nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Ông Ninh Văn Đ, bà Lê Thị K đã nộp đủ số tiền này tại Tòa án cấp sơ thẩm.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Ninh Văn Đ, bà Lê Thị K phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 3.050.000 đồng (*ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 17-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; trả lại cho ông Ninh Văn Đ, bà Lê Thị K số tiền 2.750.000 đồng (*hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

- Trả lại cho ông Lê Văn Q, bà Tạ Thị H số tiền 24.300.000 đồng (*hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Z ngày 25-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Q, bà Tạ Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Lê Văn Q, bà Tạ Thị H số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số W ngày 31-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng