

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 157/2023/DS-PT

Ngày: 17/4/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và bà Nguyễn Thị Thu Trang

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 17/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2023/QĐPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 68/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Đình V - sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn B, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Đoàn Quang H - sinh năm 1973; Địa chỉ: Số M, thôn H, xã C, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Đình K – sinh năm 1956, vắng mặt và bà Nguyễn Thị L – sinh năm 1968, có mặt; Cùng địa chỉ: Thôn B, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Bà Nguyễn Thị L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Cao Thị H – sinh năm 1973 (vợ ông Vũ Đình V); Địa chỉ: Thôn B, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt (BL số 96);

+ Ông Phan Tiến D – sinh năm 1990, có mặt và bà Cao Nữ Hoàng Bích L1 – sinh năm 1997, vắng mặt; Cùng địa chỉ: Thôn B, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Lê Văn C – sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị N - sinh năm 1966; Cùng địa chỉ: 144 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Diệu H1 – sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn B, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

+ Anh Trần Mạnh H – sinh năm 1990; anh Trần Thiện T – sinh năm 1993 và anh Trần Thiên A – sinh năm 2001; Cùng địa chỉ: Thôn B, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, tất cả đều vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, anh T và anh A: Bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông Đoàn Quang H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Đình V trình bày:

Ngày 04/3/2015, ông Vũ Đình V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Đình K và bà Nguyễn Thị L diện tích 74,6m² đất có cạnh ngang 04m, cạnh dài 18,6m (đo đạc thực tế 73,6m²) nằm trong tổng diện tích đất 980m² thuộc thửa đất số 14164, tờ bản đồ số 41, thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BA 338090 ngày 18/01/2010 cho hộ ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị L, với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay với nhau. Sau khi được ông K, bà L giao đất, ông V đã xây hàng rào kiên cố, đồng thời đã giao tiền đầy đủ như đã thỏa thuận và sử dụng phần đất chuyển nhượng này từ năm 2015 cho đến nay không phát sinh tranh chấp với ai. Do tại thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng thì GCNQSDĐ số BA 338090 của hộ bà L đang thế chấp để vay vốn Ngân hàng nên bà L, ông K không tách được GCNQSDĐ đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông V. Ông V đã nhiều lần yêu cầu ông K, bà L thực hiện việc tách thửa nhưng bà L, ông K không thực hiện. Nay ông V khởi kiện yêu cầu ông K và bà L phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy nhượng đất” ngày 04/3/2015 mà hai bên đã xác lập và tách thửa đối với diện tích đất 74,6m² (nay đo đạc thực tế 73,6m²) đã chuyển nhượng cho ông Vũ Đình V.

Đối với việc ông Phan Tiến D yêu cầu ông V trả lại 73,6m² nằm trong thửa đất số 14478 (được tách ra từ thửa đất số 14164), tờ bản đồ số 14 theo GCNQSDĐ số CP 165064 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/11/2018 thì

ông V không đồng ý, vì ông V mua đất của ông K và bà L từ năm 2015 không có lần chiếm đất của ông D.

Bà Cao Thị H là vợ ông V có ý kiến đồng ý với ý kiến của ông V và yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt.

Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đình K, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 04/3/2015, bà L với chồng bà là ông Trần Đình K có chuyển nhượng cho ông Vũ Đình V diện tích đất là 74,6m² trong đó chiều ngang 4m, dài là 18,6m (nay đo đạc thực tế 73,6m²) nằm trong tổng diện tích là 980m² thuộc thửa đất số 14164, tờ bản đồ số 41 để làm lối đi. Thửa đất đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BA 338090 ngày 18/01/2010 cho ông K, bà L. Khi thực hiện việc chuyển nhượng do GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng N – Phòng giao dịch H nay là phòng giao dịch T (Ngân hàng) nên hai bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay với nhau mà chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Hai bên thực hiện việc mua bán đất nói trên với giá là 70.000.000 đồng. Sau khi mua bán và giao tiền xong thì các bên đã thực hiện việc đo đạc và giao đất trên thực tế. Hiện nay ông Vũ Đình V đang sử dụng và cũng đã xây tường rào kiên cố từ năm 2015. Nay ông Vũ Đình V yêu cầu vợ chồng bà L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì bà với ông K đồng ý. Đối với thửa đất số 14164, tờ bản đồ số 41 có diện tích là 980m² do UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BA 338090 ngày 18/01/2010. Ngày 19/01/2012 được ông K và bà L thế chấp tại Ngân hàng, đến ngày 02/4/2015 bà L và ông K xóa thế chấp, ngày 13/4/2015 ông K và bà L làm thủ tục tách thửa đất số 14164 thành 03 thửa gồm: thửa đất 14478, diện tích 312m²; thửa đất số 14479 diện tích 274m²; thửa đất số 14480 diện tích 390m², đến ngày 16/4/2015 thì chuyển nhượng thửa đất số 14478 (trong đó có cả phần diện tích 73,6m² đất đã chuyển nhượng cho ông V) cho ông Lê Văn C. Đến ngày 13/11/2018 thì vợ chồng ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng tiếp cho ông Phan Tiến D.

Theo đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tiến D trình bày:

Năm 2018 ông D có nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn C đối thửa đất số 14478, tờ bản đồ số 41, diện tích 312m² tại thôn B, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk

Lắk. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì hai bên đã bàn giao đất trên thực tế và ngày 28/11/2018 ông D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14478 tờ bản đồ số 41 với diện tích là 312m² theo GCNQSDĐ số CP 165064 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/11/2018.

Nguồn gốc của thửa đất trên là do ông D chuyển nhượng lại của ông Lê Văn C và hiện tại ông D đang sử dụng, quản lý nhưng ông Vũ Đình V đã lấn chiếm, sử dụng và xây dựng bờ rào qua thửa đất của ông D với diện tích là 73,6m².

Nay ông Vũ Đình V khởi kiện ông Trần Đình K và bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 73,6m² đất thì ông D không đồng ý vì diện tích đất này nằm trong thửa đất số 14478, tờ bản đồ số 41 mà ông D đã nhận chuyển nhượng lại của ông Lê Văn C và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CP 165064 ngày 28/11/2018 đứng tên ông D. Vì vậy, ông D có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông Vũ Đình V phải trả lại cho ông D 73,6m² đất nằm trong thửa đất số 14478, tờ bản đồ số 41 mà hiện tại ông V đang sử dụng.

Bà Cao Nữ Hoàng Bích L1 là vợ ông D đồng ý với kiến của ông D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 201, 227, 228, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 127, 128, 137, 348 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 500, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 và 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 26, 27 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình V, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Tiến D. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04/3/2015 giữa ông Vũ Đình V với ông Trần Đình K và bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Buộc ông Vũ Đình V có nghĩa vụ trả cho ông Phan Tiến D diện tích đất 73,6m² cùng tài sản trên thửa đất số 14478, tờ bản đồ 41.

Buộc ông Trần Đình K, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Đình V 95.000.000 đồng.

Buộc ông Phan Tiến D có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Đình V 11.581.000 đồng.

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.

Ngày 15/12/2022, nguyên đơn ông Vũ Đình V có kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo và có ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án đều giữ nguyên quan điểm. Đồng thời, các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết.

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

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp chưa đầy đủ, giải quyết chưa đúng hậu quả hợp đồng vô hiệu, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập không đúng đối tượng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nên cần chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của ông Vũ Đình V, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Ngày 04/3/2015, ông Vũ Đình V có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có viết giấy tay với ông Trần Đình K, bà Nguyễn Thị L đối với lô đất có cạnh ngang 04m, dài 18,6m (đo đạc thực tế 73,6m²) với số tiền 70.000.000 đồng, nằm trong tổng diện tích 980m² thuộc thửa đất số 14164, tờ bản đồ số 41 được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông K, bà L vào ngày 18/01/2010. Sau khi giao đủ tiền cho ông K, bà L thì ông V đã xây hàng rào kiên cố và trồng một số loại cây trên diện tích đất được nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên, Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, cả ông V và vợ chồng ông K, bà L đều thừa nhận tại thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng, GCNQSDĐ của ông K, bà L đang được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng N - Phòng giao dịch H nên các bên chưa thể thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Tại mục 3.2.6 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22D/TC ngày 19/01/2012 ký kết giữa Ngân hàng N và ông K, bà L có quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp như sau: *“Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ khác, trừ trường hợp được bên A chấp thuận bằng văn bản”*.

Như vậy, ông K, bà L đã bán tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng cho ông V mà chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22D/TC ngày 19/01/2012. Đồng thời, theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông K, bà L đã không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, đối với thửa đất số 14478 này, đến ngày 16/4/2015 gia đình ông K, bà L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 14478 cho ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị N, trong đó có cả phần diện tích 73,6m² đất mà ông K, bà L đã bán của ông V. Đến ngày 13/11/2018 thì vợ chồng ông C, bà N chuyển nhượng tiếp cho ông Phan Tiến D. Do các bên có tranh chấp và khởi kiện tại Tòa án, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin và Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2020/DS-PT ngày 14/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có hiệu lực pháp luật đều xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông K, bà L với ông C và giữa ông C với ông Phan Tiến D là hợp pháp và đúng pháp luật, ông D là người thứ ba ngay tình, ông D đã được Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCQSĐĐ đối với thửa đất số 14478, tờ bản đồ số 41, diện tích 312m², trong đó có cả phần đất của ông V.

Do vậy, căn cứ Điều 122, 127 và 128 Bộ luật dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/03/2014 giữa ông V và ông K, bà L bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2.2] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L và ông V bị vô hiệu nên căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì ông K, bà L phải trả lại ông V số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng, đồng thời ông V cũng có nghĩa vụ trả lại diện tích 73,6m² đất cho ông K, bà L. Tuy nhiên, đối với diện tích 73,6m² đất này được xác định quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc về ông Phan Tiến D nên ông V phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất này cho ông V là phù hợp.

Theo kết quả định giá tài sản thì diện tích đất chuyển nhượng có giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp là 120.000.000 đồng. Ông V và ông K, bà L đều biết rõ đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng nên các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Do đó, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại do chênh lệch giá đất là 120.000.000 đồng - 70.000.000 đồng = 50.000.000 đồng : 2 = 25.000.000 đồng.

[2.3] Sau khi nhận đất, ông V đã xây hàng rào kiên cố và trồng một số loại cây nên khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cần buộc ông K, bà L thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất mà ông V đã tạo lập.

Tuy nhiên, đối với thửa đất số 14164, sau khi được ông K, bà L xóa thế chấp tại Ngân hàng thì ngày 13/4/2015 ông K, bà L đã làm thủ tục tách thành 03 thửa gồm: thửa đất 14478, diện tích 312m²; thửa đất số 14479 diện tích 274m² và thửa đất số 14480 diện tích 390m². Đến ngày 16/4/2015 gia đình ông K, bà L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 14478 cho ông Lê Văn C, trong đó có cả phần diện tích 73,6m² đất đã chuyển nhượng cho ông V. Đến ngày 13/11/2018 thì vợ chồng ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng tiếp cho ông Phan Tiến D.

Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L với ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà N với ông Phan Tiến D thì đã được xem xét giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin và Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2020/DS-PT ngày 14/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Bản án phúc thẩm này không bị hủy, sửa theo trình tự giám đốc thẩm hoặc tái thẩm và đã xác định việc chuyển

nhượng đất giữa gia đình ông K, bà L với ông C và giữa ông C với ông D là hợp pháp, ông D là người thứ ba ngay tình, pháp luật phải bảo vệ. Hiện nay, ông D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCQSDĐ đối với thửa đất số 14478, tờ bản đồ số 41, diện tích 312m², trong đó có cả phần đất của ông V. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giao cho ông D được quyền sử dụng đối với diện tích đất này và được sở hữu các loại tài sản, công trình trên đất và buộc ông D có nghĩa vụ thanh toán cho ông V toàn bộ giá trị tài sản là 11.580.695 (Làm tròn 11.581.000) đồng theo kết quả định giá mới là hợp lý.

[3] Về thiếu sót của Bản án sơ thẩm: Những người đang sử dụng đất có tranh chấp diện tích 73,6m² có cả vợ ông V là bà Cao Thị H và bà H có tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án nhưng trong quyết định của Bản án sơ thẩm không buộc bà H cùng ông V có nghĩa vụ trả lại đất cho ông Phan Tiến D là thiếu sót. Tuy nhiên, do không có kháng cáo, kháng nghị nên không đề cập.

Từ những phân tích nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Đình V về huỷ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin mà tuyên giữ nguyên nội dung quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Đình V phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phan Tiến D 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do đơn khởi kiện và kháng cáo của ông Vũ Đình V không được chấp nhận nên ông V phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 6.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.850.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0011027 ngày 14/10/2020. Ông V phải nộp thêm 4.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 2.375.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Trần Đình K là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Do yêu cầu độc lập của ông Phan Tiến D được chấp nhận nên ông D phải chịu 579.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0017508 ngày 21/01/2021. Hoàn trả cho ông Phan Tiến D 1.921.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Đình V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 201, 227, 228, 235, 266, 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 127, 128, 137, 348 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 308, khoản 4 Điều 348 Điều 500, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 124; khoản 3 Điều 167; Điều 166 và 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.
- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Đình V, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình V về việc yêu cầu ông Trần Đình K và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy nhượng đất” ngày 04/3/2015 mà hai bên đã xác lập và tách thửa đối với diện tích đất 74,6m² (nay đo đạc thực tế 73,6m²) đã chuyển nhượng cho ông Vũ Đình V.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04/3/2015 giữa ông Vũ Đình V với ông Trần Đình K và bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Tiến D.

Buộc ông Vũ Đình V có nghĩa vụ trả cho ông Phan Tiến D diện tích đất 73,6m² tại thửa đất số thửa đất 14478, tờ bản đồ 41 tọa lạc tại xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 04m; Phía Tây giáp thửa đất số 14165 cạnh dài 04m; Phía Nam giáp thửa đất số 14476 (đất của ông Vũ Đình V) cạnh dài 18,4m; Phía Bắc giáp các thửa đất số 14478, 14479 và 14480 cạnh dài 18,4m.

Tài sản trên đất gồm có: 2,7m tường rào móng xây đá hộc và 23,7m tường rào xây gạch Block bê tông, 01 cây Bơ booth trồng năm 2017 và 01 cây Bơ Booth trồng năm 2019, ông Phan Tiến D được sở hữu các loại tài sản nêu trên.

3. Ông Phan Tiến D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vũ Đình V giá trị các tài sản do ông Vũ Đình V tạo lập trên đất là 11.581.000 đồng (Mười một triệu năm trăm tám mươi một nghìn đồng).

4. Buộc ông Trần Đình K, bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho ông Vũ Đình V 95.000.000 đồng (Chín mươi lăm triệu 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Đình V phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phan Tiến D 2.000.000 (Hai triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông V phải chịu 6.300.000 (Sáu triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.850.000 (Một triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0011027 ngày 14/10/2020. Ông V phải nộp thêm 4.450.000 (Bốn triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 2.375.000 (Hai triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Tiến D phải chịu 579.000 (Năm trăm bảy mươi chín nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0017508 ngày 21/01/2021. Hoàn trả cho ông Phan Tiến D 1.921.000 (Một triệu chín trăm hai mươi một nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Đình V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017489 ngày 23/12/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông Vũ Đình V nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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 Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr