TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **174**/2024/DS-PT Ngày 14 – 5 - 2024 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 Nguyễn Văn Bằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm

Bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Minh Chi – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2024/TLPT-DS ngày 30/01/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 đối với Bản án sơ thẩm số 78/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 109/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 155/2024/QĐ-PT ngày 24/4/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn 1, xã T1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Duy C, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 264 G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trương Minh T2, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ dân phố 16, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

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

3.1. Anh Trương Minh T3, sinh năm 2001; Địa chỉ: Tổ dân phố 16, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.2. Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số 33 N, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Quốc S, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Anh Phạm Ngọc T4, sinh năm 1987 và chị Lê Thị T5, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 16, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Võ Thị H, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 45 L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.4. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh T6 – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K; Địa chỉ: Số 309 G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn T7, sinh năm 1981 và bà Phạm Thị Minh P, sinh năm 1984; Cùng địa chỉ: Thôn T 3, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây bà Nguyễn Thị T1 và ông Trương Minh T2 là vợ chồng, nhưng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tỉnh ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 125/2014/QĐST- NH&GĐ, ngày 22 tháng 9 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc. Theo quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn trên, bà Nguyễn Thị T1 và ông Trương Minh T2 không yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề tài sản chung.

Trong quá trình chung sống, bà Nguyễn Thị T1 và ông Trương Minh T2 có tài sản chung là Quyền sử dụng đất đối với diện tích 450m^2 thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 01 tại thôn 1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR023677 ngày 25/6/2014 cho ông Trương Minh T2. Tài sản trên đất gồm có một ngôi nhà cấp 4, mái lợp tôn, diện tích khoảng 112m^2. Lô đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất ông Nguyễn Văn T8; Phía Tây giáp đường tỉnh lộ 9 (đi K1); Phía Nam giáp thửa đất bà Vương Thị H; Phía Bắc giáp trường tiểu học T. Tuy nhiên, ngày 28/01/2019, ông Trương Minh T2 tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phạm Ngọc T4 và bà Lê Thị T5 (cùng cư trú tại TDP 16, TT. P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) mà không hỏi ý kiến và được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị T1.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng được thể hiện qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 829, quyển số 01/2019/CC – SCC/HĐGD, do Công chứng viên Phòng công chứng số 2 – tỉnh Đắk Lắk ký ngày 28/01/2019, thì chữ ký và chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là chữ viết và chữ ký

của bà Nguyễn Thị T1. Và thực tế thì trong thời gian này bà Nguyễn Thị T1 đang đi làm ăn xa, việc mua bán đất bà Nguyễn Thị T1 không hề hay biết.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Minh T2 là vi phạm pháp luật nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T1. Vì vậy bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 829, quyển số 01/2019/CC–SCC/HĐGD, do công chứng viên phòng công chứng số 2 – tỉnh Đắk Lắk, ký ngày 28/01/2019.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ485480, do Sở Tài Nguyên & Môi Trường – tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 31/01/2019.

Trường hợp không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ485480, do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/01/2019 thì yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị T1 nhất trí với kết quả thẩm định ngày 19/10/2020 và định giá ngày 31/12/2020 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù biết thửa đất trên đang có tranh chấp nhưng ông T4, bà T5 vẫn cố tình chuyển nhượng cho người khác, do bà T1 đi làm xa không nắm được tình hình nên không kịp thời đề nghị ngăn chặn hành vi tẩu tán tài sản đang tranh chấp. Do đó, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết thêm nội dung: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10902-quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2021 giữa ông Phạm Ngọc T4, bà Lê Thị T5 và ông Nguyễn T7; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ485480 do Sở Tài nguyên và Môi trường – tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/01/2019 (chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn T7 ngày 31/12/2021).

gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc T4 và bà Lê Thị T5 và đại diện theo ủy quyền bà Võ Thị H trình bày:

Ngày 09/11/ 2018, vợ chồng ông T4, bà T5 nhận chuyển nhượng của ông Trương Minh T2 01 thửa đất thuộc xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với chiều dài là 12m ngang, tổng diện tích là 450m^2, với giá 660.000.000 đồng, trước khi làm bìa đỏ ông T4, bà T5 có đặt cọc cho ông Trường Minh T2 là 100.000.000 đồng, có ông Nguyễn Đình N khối trưởng khối 16 làm chứng và ký tên. Hai bên thỏa thuận sau khi chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông T4, bà T5 xong sẽ thanh toán số tiền còn lại là 560.000.000 đồng. Một thời gian sau, ông Trương Minh T2 đã gọi cho vợ chồng ông T4 đến Phòng công chứng số 2 để ký kết hồ sơ sang tên, sau đó ông T4, bà T5 đã thanh toán cho ông T2 500.000.000 đồng tại nhà bà H1 ở thôn 4, xã H, huyện K. Số

tiền 30.000.000 đồng còn lại một tháng sau ông T4 đã thanh toán đầy đủ cho gia đình ông T2. Sau đó ông T4 đã cầm bìa đỏ lên phòng công chứng để xác nhận đúng bìa đỏ chính chủ nên vợ chồng ông T4 đã về xây dựng trên mảnh đất thêm một nhà vệ sinh và phòng tắm, sửa sang cửa với tổng số tiền là 15.000.000 đồng.

Nay bà Nguyễn Thị T1 khởi kiện ông Trương Minh T2 để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T4 với ông T2 và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T4, bà T5 đang đứng tên thì ông T4, bà T5 không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng đã được ký hợp pháp, có công chứng nên quyền lợi và nghĩa vụ phải được bảo vệ theo quy định của pháp luật.

Đối với việc giữa ông Phạm Ngọc T4, bà Lê Thị T5 và ông Nguyễn T7 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10902, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2021 đối với thửa đất đang tranh chấp thì bà Hạnh là người được ủy quyền, ông T4, bà T5 không thông báo cho bà Hạnh nên bà Hạnh không nắm được. Ông T4, bà T5 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện của Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk là ông Nguyễn Ngọc S trình bày:

Ngày 28/01/2019, Phòng công chứng số 2 có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 829, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông Trương Minh T2, bà Nguyễn Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Ngọc T4, bà Lê Thị T5 đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BR 023677 do UBND huyện K cấp ngày 25/6/2014.

Về thủ tục công chứng: Nội dung, hình thức, mục đích của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 829, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được công chứng đúng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng các bên giao kết có mặt, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng, đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và ký vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Đại diện của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk là ông Nguyễn Thanh T6 trình bày:

Ngày 28/01/2018, ông Trương Minh T2 và vợ chồng ông Phạm Ngọc T4, bà Lê Thị T5 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng 829, quyển sô 01/2018/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đối với diện tích 450m^2, thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 01 tại thôn 1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện

K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 023677, ngày ngày 25/6/2014, cho ông Trương Minh T2.

Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K nhận được đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2018 của ông Trương Minh T2. Xét thấy hồ sơ thủ tục đã được công chứng đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, đến ngày 31/01/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485480 cho ông Phạm Ngọc T4 và bà Lê Thị T5.

Toàn bộ hồ sơ, thủ tục biến động về việc sử dụng đất từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trương Minh T2 sang tên ông Phạm Ngọc T4 và bà Lê Thị T5 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật. Việc tranh chấp của các đương sự đề nghị Toà án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

Ngày 20/12/2021, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K nhận được đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Phạm Ngọc T4, lý do đăng ký biến động là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy hồ sơ thủ tục đã được công chứng đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, đến ngày 31/12/2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã chỉnh lý, sang tên đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485480 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Phạm Ngọc T4 và bà Lê Thị T5 ngày 31/01/2019 sang tên ông Nguyễn T7.

Toàn bộ hồ sơ, thủ tục biến động về việc sử dụng đất từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Ngọc T4 và bà Lê Thị T5 ngày 31/01/2019 sang tên ông Nguyễn T7 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật. Việc tranh chấp của các đương sự đề nghị Toà án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T7, bà Phạm Thị Minh P trình bày:

Năm 2021, vợ chồng chúng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Phạm Ngọc T4 và chị Lê Thị T5 một thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 485490 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/01/2019, tổng diện tích là 450m^2,

thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 1 tại thôn 1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá là 1.680.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được thực hiện tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk.

Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng chúng tôi không biết diện tích đất này trước đây thuộc quyền sử dụng của ai vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất này đang đứng tên vợ chồng anh T4, chị T5. Quyền sử dụng đất cũng không tranh chấp với ai, không bị cơ quan có thẩm quyền kê biên, cấm chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất này đã được sang tên vợ chồng chúng tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định.

Nay bà Nguyễn Thị T1 khởi kiện ông Trương Minh T2 để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình anh Phạm Ngọc T4, chị Lê Thị T5 với ông Trương Minh T2 và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T4, bà T5 đang đứng tên thì chúng tôi không đồng ý, vì hiện nay quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng cho chúng tôi hợp pháp, có công chứng và vợ chồng chúng tôi là những người thứ 3 ngay tình nên quyền lợi và nghĩa vụ phải được bảo vệ theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 116, 117, 122, 123, 131, 502 Bộ Luật Dân sự năm 2015. Điều 166, Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013. Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR023677 được cấp vào ngày 25/4/2014 cho ông Trương Minh T2 được Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk công chứng số 829, quyển số 1/2018/CC-SCC/HĐGD ngày 28/01/2019 là vô hiệu. Buộc ông Trương Minh T2 phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị T1 ½ giá trị tài sản chung đã bị chuyển nhượng, số tiền là 610.932.300 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thanh toán số tiền nêu trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định

tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10902, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2021 giữa ông Phạm Ngọc T4, bà Lê Thị T5 và ông Nguyễn T7.

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

Ngày 02/10/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định cuả pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Trước đây ông Trương Minh T2 và bà Nguyễn Thị T1 là vợ chồng, nhưng đến ngày 22/9/2014, thì ông T2 và bà T1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 125/2014/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Tại Quyết định số 125 thì chỉ giải quyết phần hôn nhân và con chung mà không giải quyết về phần tài sản chung.

[2.2] Như vậy, trong thời kỳ hôn nhân ông Trương Minh T2 và bà Nguyễn Thị T1 có tạo lập được 01 tài sản chung là quyền sử dụng đối với diện tích đất 450m^2 thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 01, tại thôn 1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR023677 ngày 25/4/2014 cho ông Trương Minh T2 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 146). Tài sản trên đất gồm có một ngôi nhà cấp 4, mái lợp tôn, diện tích khoảng 112m^2. Có tổng giá trị là 1.221.864.600 đồng, trong đó giá trị đất là 1.125.000 đồng và tài sản trên đất là 96.864.600 đồng. Về nguồn gốc tài sản là do ông Trương Minh T2 và bà Nguyễn Thị T1 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Kim T8 (là mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị T1) vào ngày 18/6/2014. Như vậy, thửa đất số 146 nêu trên được tạo lập trong thời kỳ quan hệ hôn nhân giữa ông T2 và bà T1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông T2 và bà T1 là phù hợp với quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình.

Ngày 28/01/2019, ông Trương Minh T2 làm giả chữ viết và chữ ký của bà Nguyễn Thị T1 để chuyển nhượng thửa đất số 146 nêu trên cho vợ chồng ông Phạm Ngọc T4 và bà Lê Thị T5 (BL số 55) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk công chứng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2019 giữa ông Trương Minh T2, bà Nguyễn Thị T1 với ông Phạm Ngọc T4, bà Lê Thị T5 là vi phạm điều cấm của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2019 giữa ông Trương Minh T2, bà Nguyễn Thị T1 với ông Phạm Ngọc T4, bà Lê Thị T5 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Phạm Ngọc T4 và bà Lê Thị T5 đã thực hiện các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 31/01/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 485480 cho ông Phạm Ngọc T4 và bà Lê Thị T5.

[2.3] Ngày 20/12/2021, ông Phạm Ngọc T4 và bà Lê Thị T5 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 146 nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn T7, bà Phạm Thị Minh P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk công chứng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 31/12/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn T7, bà Phạm Thị Minh P.

Xét thấy: Quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn T7, bà Phạm Thị Minh P không biết việc đất đang có tranh chấp, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn T7, bà Phạm Thị Minh P là người thứ 3 ngay tình thì Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 giữa ông Phạm Ngọc T4, bà Lê Thị T5 với ông Nguyễn T7, bà Phạm Thị Minh P, đồng thời buộc bị đơn ông Trương Minh T2 phải giao trả cho bà Nguyễn Thị T1 ½ giá trị tài sản chung (BL số 94) đã bị chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Trương Minh T2 phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 10.760.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T1 được nhận lại số tiền 10.760.000 đồng, sau khi thu được từ bị đơn ông ông Trương Minh T2.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

- Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0000393 ngày 11/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Trương Minh T2 phải chịu 28.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc phẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Phạm Như C đã nộp thay theo Biên lai thu số AA/2022/0003483 ngày 01/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 116, 117, 122, 123, 131, 502 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013. Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 829, được Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 28/01/2019 là vô hiệu. Buộc ông Trương Minh T2 phải giao trả cho bà Nguyễn Thị T1 ½ giá trị tài sản chung đã bị chuyển nhượng là 610.932.300 đồng *(Sáu trăm mười triệu chín trăm ba mươi hai nghìn ba trăm đồng).*

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thanh toán số tiền nêu trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 về yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10902, được Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 20/12/2021 giữa ông Phạm Ngọc T4, bà Lê Thị T5 và ông Nguyễn T7.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Trương Minh T2 phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 10.760.000 đồng *(Mười triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).* Bà Nguyễn Thị T1 được nhận lại số tiền 10.760.000 đồng *(Mười triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng)*, sau khi thu được từ bị đơn ông ông Trương Minh T2.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

- Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 được nhận lại 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0000393 ngày 11/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Trương Minh T2 phải chịu 28.400.000 đồng *(Hai mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc phẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* mà ông Phạm Như C đã nộp thay theo Biên lai thu số AA/2022/0003483 ngày 01/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, 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.

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

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 Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng