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

Bản án số: **214**/2025/DS-PT
Ngày 15 – 5 – 2025.
V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

***- TH1nh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng; Ông Nguyễn Sỹ Thành.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Linh Chi - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 121/2025/TLPT-DS ngày 20/01/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 28/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2025/QĐ-PT ngày 19/3/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1972, bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970 (Ông N có mặt, bà H1 vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L – Luật sư, Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 9, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình D, sinh năm 1972, bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1976 (Ông D có mặt, bà H vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình D và bà Phạm Thị Thu H:

1. Ông Đào Khoa T; Địa chỉ liên lạc: Số 03 đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

2. Ông Nghiêm Th; Địa chỉ: Tổ dân phố 5, Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn L; Địa chỉ: Tổ dân phố 1, Thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk

Nông (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q

Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965

Địa chỉ: Tổ dân phố 9, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt

2. Phòng Công chứng Phạm Đình T

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đình T: Công chứng viên, Trưởng văn phòng Công chứng P.

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Đình D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày đề ngày 10/02/2022, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 29/01/2015 vợ chồng ông Nguyễn Đình N và Nguyễn Thị H1 có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H (Ông D là con chú, con bác với ông N) 01 lô đất rẫy cà phê tại xã C, huyện K, tỉnh Đăk Lăk. Lô đất thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ 16, diện tích khoảng 4000 m^2 (4 Sào), với số tiền chuyển nhượng là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng). Hai bên nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay có ông Hồ Viết H, Nguyễn Đình D, Phan Văn S làm chứng. Ví trí tứ cận của thửa đất được chuyển nhượng như sau: Phía Đông giáp với suối; Phía Tây giáp với đất ông Q; Phía N giáp với đất ông C; Phía Bắc giáp với đất ông D. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H đã bàn giao thửa đất cho vợ chồng ông N, bà H1 quản lý sử dụng kể từ ngày nhận chuyển nhượng cho đến nay không tranh chấp với ai. Khi nhận chuyển nhượng lô đất trên đã trồng cây lâu năm có khoảng 350 cây cà phê và một khoảng đất trống bao gồm hồ nước.

Thời điểm nhận chuyển nhượng đất do vợ chồng ông D, bà H nói đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên theo thỏa thuận, vợ chồng ông N giao trước số tiền 160.000.000 đồng, số tiền còn lại 30.000.000 đồng sẽ giao đủ sau khi ông D, bà H hoàn tất thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông N.

Sau khi nhận chuyển nhượng, đến nay đã 09 năm nhưng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H vẫn không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông N. Quá trình trên vợ chồng ông N đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông N nhưng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H không thực hiện theo hợp đồng,

thỏa thuận giữa hai bên. Việc ông D cho rằng gia đình ông N không cho gia đình ông D tưới nước và đường đi xuống rẫy là không đúng, vì sau khi chuyển nhượng gia đình ông N vẫn cho gia đình ông D sử dụng lối đi bình tH nhưng ông D lại làm hư hỏng cây cà phê của gia đình ông N, còn hồ nước tưới thì không có tranh chấp, ông D vẫn sử dụng bình thường.

Sau khi tìm hiểu thì vợ chồng ông N mới được biết, lô đất trên đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BE 499815, vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH 11965 ngày 07/4/2014 mang tên ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H với diện tích được cấp là 1513,2 m ^{2}. Đến năm 2019 ông D, bà H chuyển nhượng lô đất trên cho ông Nguyễn Đình L và bà Nghiêm Thị Q, việc chuyển nhượng trên là trái pháp luật, bởi lẽ sau khi nhận chuyển nhượng từ ông D, bà H thì ông N, bà H1 đã sử dụng ổn định làm nhà, trồng cây lâu năm trên đất và vợ chồng ông D cũng không có yêu cầu gì từ đó đến nay.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, vợ chồng ông N, bà H1 thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông D đối với thửa đất đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BE 499815, vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH 11965 ngày 07/4/2014 mang tên ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H đối với diện tích được cấp là 1513,2 m^2, đồng thời buộc ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H phải hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông N, bà H1 đối với diện tích đã được cấp giấy CNQSD đất nói trên. Về phần diện tích còn lại do chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông N chưa yêu cầu Toà án giải quyết, đồng thời yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/12/2019 tại Văn phòng công chứng P giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q vô hiệu, vì giữa các bên không có việc mua bán, ông L, bà Q không sử dụng đất mà chỉ là cầm cố để nhằm mục đích trả nợ .

Quá trình tố tụng, Bị đơn trình bày: Vợ chồng ông D, bà H thừa nhận vào ngày 29/01/2015 vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đình N và Nguyễn Thị H1 01 lô đất rẫy cà phê tại xã C, huyện K, tỉnh Đăk Lăk. Lô đất thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ 16, diện tích 4000 m^2 (4 Sào), với số tiền chuyển nhượng là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng). Hai bên nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay có ông Hồ Viết H, Nguyễn Đình D, Phan Văn S làm chứng. Ví trí tứ cận của lô đất được chuyển nhượng như sau: Phía Đông giáp với suối; Phía Tây giáp với đất ông Q; Phía N giáp với đất ông C; Phía Bắc giáp với đất ông D

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng được một năm thì giữa gia đình ông D và gia đình ông N xảy ra mâu thuẫn tranh chấp về lối đi xuống rẫy của gia đình ông D và hồ nước tưới. Trong khi thoả thuận đường đi chung và hồ nước tưới chung, vì gia đình ông D có diện tích rẫy khoảng 1,2 ha ở phía dưới, nhưng gia đình ông N không cho đi xuống để tưới, và rào cổng lại gây ảnh hưởng thiệt hại đến cây trồng của gia đình ông D và còn đánh đập vợ ông D. Sau khi thấy tình hình tranh chấp nói trên nên ông D không đồng ý chuyển nhượng cho gia đình ông N nữa, ông D chấp nhận trả lại số tiền chuyển nhượng cho ông N 160.000.000 đồng đã nhận, ông N phải bàn giao lại toàn bộ diện tích đất rẫy cho gia đình ông D.

Đối với diện tích 1513,2 m^2 đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BE 499815, vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH 11965 ngày 07/4/2014 mang tên ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H thì do gia đình ông D có nợ của vợ chồng ông L, bà Q nên vợ chồng ông D, bà H đã sang nhượng lại cho ông L, bà Q được chỉnh lý tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế là giữ bìa đầu tư, cầm cố chứ không có chuyển nhượng đất nếu có vấn đề gì thì ông L, bà Q sẽ xử lý để gán trừ nợ. Hiện tại toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông D, thì ông L, bà Q đang giữ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 423 của Bộ luật dân sự để huỷ bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q trình bày:

Vào năm 2019 ông D, bà H có mua vật liệu xây dựng và phân bón cà phê từ ông Q, bà L nhưng do làm ăn thất thu, do đó ông D, bà H có đồng ý sang nhượng lại toàn bộ các giấy chứng nhận nhằm mục đích cầm cố, giữ tài sản, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất đang tranh chấp. Việc sang nhượng là có thật, tuy nhiên thực tế đất vẫn để ông D, bà H canh tác. Về yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D với vợ chồng ông L thì vợ chồng ông L, bà Q không đồng ý, vì đất đã đứng tên ông L, bà Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp muốn lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị phía ông D, bà H phải trả lại cho ông Q, bà L số tiền tương ứng với diện tích trả lại. Ông L, bà Q không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DSST ngày 28/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 200, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, Điều 124, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2, khoản 5

Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban TH vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 29/01/2015 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1 và bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H đối với phần đất có diện tích 1513,2 m^2 đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BE 499815, vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH 11965 ngày 07/4/2014 mang tên ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H đã được chỉnh lý trang 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q. (Án sơ thẩm có tuyên tứ cận kích thước độ dài các cạnh thửa đất).

- Buộc ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H có nghĩa vụ sang tên, tách thửa đối với thửa đất có diện tích 1513,2 m^2 đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BE 499815, vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH 11965 ngày 07/4/2014 mang tên ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H. Địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Buộc ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả số tiền còn chưa thanh toán tương ứng với diện tích 1513,2 m^2 cho ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H số tiền 21.503.000 đồng (*Hai mươi mốt triệu năm trăm linh ba nghìn đồng*) (làm tròn). Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 trong giai đoạn thi hành án đối với khoản tiền phải trả nói trên.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2019 tại Văn phòng công chứng P giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q đối với thửa đất có diện tích 1513,2 m^2 đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BE 499815, vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH 11965 ngày 07/4/2014 mang tên ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H, đã được chỉnh lý trang 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q, địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đình D về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy cà phê vào ngày 29/01/2015 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Đình D kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng chuyển nhượng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Thị Q kháng cáo một phần bản án với lý do cấp sơ thẩm không giải quyết quyền lợi của gia đình bà khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

* Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình D: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất sử dụng và thực hiện nghĩa vụ thanh toán hơn 2/3 giá trị hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 16, có diện tích 1513,2 m^2 cho vợ chồng bà Nghiêm Thị Q nhưng không có việc bàn giao đất, việc chuyển nhượng nhằm mục đích đảm bảo việc trả nợ nên vô hiệu. Cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 29/01/2015 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 16, có diện tích 1513,2 m^2 là có căn cứ.

* Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Thị Q: Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không có đơn yêu cầu độc lập nên cấp sơ thẩm không giải quyết quyền lợi của người liên quan là có căn cứ.

Vì các lẽ trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người liên quan, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn L (Đại diện của bị đơn) có đơn xin dời lịch xét xử với lý do công việc gia đình; Ông Nguyễn Văn Th (Đại diện của người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có đơn xin hoãn phiên tòa để nhờ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Hội đồng xét xử xét thấy các lý do nêu trên không thuộc một trong các trường hợp phải hoãn phiên tòa quy định tại Điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC. Mặt khác, tại Giấy ủy quyền được Công chứng ngày 11/4/2025 giữa người ủy quyền là vợ chồng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H với những người nhận ủy quyền có nội dung "Trường hợp một hoặc hai trong ba ông có tên được ủy quyền vắng mặt thì ông có mặt được quyền thay mặt chúng tôi để giải quyết". Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án theo quy định chung.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Đình N và bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Đình D đều thừa nhận vào ngày 29/01/2015 ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1 01 lô đất rẫy với diện tích khoảng 4.000m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp với suối; Phía Tây giáp với đất ông Q; Phía N giáp với đất ông C; Phía Bắc giáp với đất ông D. Diện tích đất chuyển nhượng bao gồm thửa đất số 82, tờ bản đồ số 16, có diện tích 1513,2 m^2 đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BE 499815, mang tên ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H, diện tích còn lại chưa được cấp GCNQSD. Hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có người làm chứng. Giá chuyển nhượng là 190.000.000 đồng, vợ chồng ông N, bà H1 đã giao cho vợ chồng ông D, bà H số tiền 160.000.000 đồng, số tiền 30.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán vào ngày 29/01/2016 (Dương lịch). Hợp đồng còn thỏa thuận bên bán đất có trách nhiệm hoàn thành thủ tục sang tên đổi chủ cho bên mua, chi phí thực hiện bên mua và bên bán chịu trách nhiệm. Vợ chồng ông D, bà H đã giao đất cho vợ chồng ông N, bà H1 sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông N, bà H1 có trồng thêm bơ, sầu riêng, cà phê, các loại cây lâu năm khác và có xây dựng căn nhà chòi trên đất từ năm 2015.

Sau khi chuyển nhượng được một thời gian thì hai bên xảy ra tranh chấp lối đi và việc sử dụng hồ nước nên ông D, bà H không thực hiện thủ tục sang tên cho ông N, bà H1. Đến ngày 04/12/2019, vợ chồng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 16 có diện tích 1513,2 m^2 đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BE 499815 cho ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q. Việc chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình D, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1 và vợ chồng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H là có thật, được các bên thừa nhận và thể hiện bằng Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê lập ngày 29/01/2015, tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1 đã thanh toán hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng cho ông D, bà H; ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1 đã nhận đất sử dụng, làm nhà tạm, trồng các cây trồng lâu năm trên đất.

[3.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2019 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q. Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q thừa nhận: vợ chồng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H có nợ vợ chồng ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q tiền mua vật liệu xây dựng và nợ thông qua hợp đồng vay tài sản. Do ông D, bà H không trả được nợ nên để đảm bảo việc trả nợ, ông D, bà H đã chuyển nhượng nhiều thửa đất cho vợ chồng bà Nghiêm Thị Q, trong đó có thửa đất đang tranh chấp. Giữa ông D, bà H với vợ chồng ông L, bà Q không thỏa thuận các nội dung chính của giao dịch chuyển nhượng như giá cả, phương thức thanh toán, không có việc giao tiền chuyển nhượng, bàn giao đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D xác nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Q, vợ chồng ông D vẫn tiếp tục trả nợ cho vợ chồng bà Q. Thời điểm ông D, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Nghiêm Thị Q thì vợ chồng ông N đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ trước. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2019 tại Văn phòng công chứng P giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Đình L, bà Nghiêm Thị Q vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 117, Điều 124 Bộ luật dân sự là có căn cứ. Nội dung này của án sơ thẩm cũng không bị kháng cáo.

[3.3] Bị đơn không đồng ý thực hiện việc sang tên cho nguyên đơn với lý do nguyên đơn không cho bị đơn sử dụng đường đi để tưới nước, đây là tranh chấp lối đi chung, không liên quan đến đất tranh chấp nên bị đơn nêu ra lý do này để không tiếp tục thực hiện hợp đồng là không phù hợp quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1 chỉ đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất đã được UBND huyện K cấp GCNQSD, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2015 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1 và bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H đối với diện tích 1513,2 m^2 đất đã được cấp GCNQSD đất có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều

129 Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng thời buộc ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả số tiền còn chưa thanh toán là 21.503.000 đồng, tương ứng với diện tích được công nhận cho ông Nguyễn Đình D, bà Phạm Thị Thu H là đảm bảo.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị giải quyết quyền lợi của người liên quan khi cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu, không làm đơn yêu cầu độc lập để Tòa án giải quyết số tiền vợ chồng ông Nguyễn Đình D còn nợ nên cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng quy định. Người liên quan vẫn có quyền khởi kiện đối với vợ chồng ông Nguyễn Đình D bằng vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

[4] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ nên cần giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Thị Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 28/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban TH vụ Quốc hội;

Bị đơn ông Nguyễn Đình D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Thị Q mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0012309 do ông Nguyễn Đình D nộp ngày 06/11/2024, biên lai số 0012316 do bà Nghiêm Thị Q nộp ngày 08/11/2024 tại Chi cục Thi Hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] 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;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Lưu Thị Thu Hường