

Bản án số: 350/2023/DS-PT
Ngày: 15 - 11 - 2023
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 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 Nguyễn Tấn Đức;
2. Ông Trần Duy Tuấn.

Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2023/TLPT-DS ngày 25/5/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST, ngày 13/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 311/2023/QĐ-PT ngày 30/10/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Đình Nh, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1983 - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư B - Chi nhánh P, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Duy Ph, sinh năm 1973 và bà Thuỷ Thị L, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; ông Ph có mặt, bà L vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Minh L, sinh năm 1968 và ông Trần Minh T, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; ông T có mặt, ông L vắng mặt.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1995, vắng mặt;

3.2. Chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, sinh năm 2002, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và bà Thuỷ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S trình bày có nội dung như sau:*

Vào tháng 02 năm 2010, vợ chồng ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L 01 lô đất có diện tích chiều ngang là 10m và chiều dài hết đất vườn của gia đình ông Ph, bà L. Khi chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận và có cam kết lô đất chuyển nhượng trên có 100m² đất ở, trong diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 005495 ngày 13/9/2001, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Duy Ph, đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng; đất có vị trí như sau: Phía Đông giáp Tỉnh lộ 9; phía Tây giáp đất của ông Nguyễn L2; phía Nam giáp đất của ông Ph; phía Bắc giáp đất ông Th và ông Võ H1.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ông Lê Đình Nh, bà Nguyễn Thị S đã trả trước số tiền 60.000.000 đồng và ông Ph, bà L đã giao đất cho ông Nh, bà S theo diện tích và tứ cận trên. Quá trình sử dụng đất, ông Nh và bà S đã làm hàng rào xung quanh và chăm sóc, thu hoạch cà phê trồng trên phần đất của thửa số 08, còn phần đất của thửa số 07, ông bà cho ông Th mượn để canh tác. Cho đến nay, ông Ph và bà L vẫn không làm thủ tục sang tên, tách quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Do đó, ông Nh, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L phải thực hiện các thủ tục tách giấy tờ và sang tên lô đất trên cho gia đình ông Nh, bà S.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Duy Ph, bà Thủy Thị L và người đại diện theo ủy quyền trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 27/02/2010, ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L có chuyển nhượng cho ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S 01 thửa đất, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng như trình bày của ông Nh, bà S là đúng sự thật. Thửa đất mà vợ chồng ông Ph, bà L chuyển nhượng cho ông Nh, bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 005495, ngày 13/9/2001 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Duy Ph, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng của lô đất nói trên là 90.000.000 đồng. Sau khi hai bên lập giấy sang nhượng đất, thì ông Nh, bà S đã thanh toán cho vợ chồng ông Ph, bà L được 60.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng, ông Nh và bà S hẹn sau khi vợ chồng ông Ph, bà L hoàn thành thủ tục sang tên xong thì sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Việc vợ chồng ông Nh, bà S khởi kiện yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài hết đất, thì ông Ph, bà L vẫn đồng ý chuyển nhượng, tuy nhiên chỉ chuyển nhượng phần đất của thửa số 08 và không có thửa số 07 (tức đất không giáp mặt đường). Trong trường hợp ông Nh, bà S không đồng ý thì vợ chồng ông Ph, bà L đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà sẽ lấy lại đất đã giao và trả lại tiền cho ông Nh, bà S.

**/ Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Ngọc L1 và chị Nguyễn Thị Ngọc Ng (con của ông Ph và bà L):* Tòa án đã triệu tập để làm việc nhưng vắng mặt trong quá trình tố tụng và không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 13/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 500 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 100, Điều 103, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/02/2010 giữa ông Nguyễn Duy Ph, bà Thủy Thị L với ông Lê Đình Nh, quyền sử dụng đất hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng có diện tích là 1.374,8m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005492 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005495, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Duy Ph ngày 13/9/2001, địa điểm thửa đất thuộc thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Xác định tứ cận kèm theo sơ đồ bản vẽ như sau: Phía Đông giáp tỉnh lộ 9 có độ dài 10m; phía Tây giáp đất của ông Nguyễn L2 dài 10m; phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Duy Ph dài 114,88m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Th, ông Võ H1 dài 137,92m.

Ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 1.374,8m², tại thửa đất số 07, 08, tờ bản đồ số 18 sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật. Ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L số tiền còn lại là 30.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/01/2022, bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/02/2010, giữa ông Nguyễn Duy Ph với ông Lê Đình Nh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Duy Ph giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến cho rằng: Về việc chuyển nhượng đất thì hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 08 và thửa số 08 không có đất thổ cư; lý do viết giấy sang nhượng đất lô gia cư là vì nghĩ thửa đất số 08 có thể chuyển đổi được sang đất thổ cư. Việc phía vợ chồng ông Nh yêu cầu chuyển nhượng có đất thổ cư của thửa đất số 07 là không có căn cứ, thực tế thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng không có đất thổ cư nhưng giấy tờ chuyển nhượng có đất thổ

cư, thì nội dung thỏa thuận là không thể thực hiện được. Do đó, giấy sang nhượng đất ngày 27/02/2010 là vô hiệu về hình thức và nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung: 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: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, có đủ cơ sở xác định giữa ông Lê Đình Nh, bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Duy Ph, bà Thủy Thị L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/02/2010, thỏa thuận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 10 và chiều dài hết đất với giá 90.000.000 đồng; ông Nh, và S đã thanh toán số tiền 60.000.000 đồng và đã nhận đất sử dụng từ năm 2010. Do đó, bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên là có căn cứ. Đối với số tiền 30.000.000 đồng chưa thanh toán (tương đương 1/3 nghĩa vụ), cần phải buộc ông Nh phải trả cho ông Ph số tiền còn thiếu theo giá thị trường của thửa đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm tương ứng với diện tích đất chưa trả tiền mới phù hợp và đảm bảo quyền lợi của bị đơn, nhưng bản án sơ thẩm chỉ buộc vợ chồng ông Nh 30.000.000 đồng là chưa đúng. Do đó, cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm đối với phần tiền chuyển nhượng chưa thanh toán.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm, cụ thể:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất lô gia cư” được xác lập ngày 27/02/2010, giữa ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L với ông Lê Đình Nh.

Buộc ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S phải trả cho ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L số tiền chuyển nhượng còn thiếu tương ứng với diện tích đất chưa trả theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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 tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa, nhưng nguyên đơn ông Lê Đình Nh, bà Nguyễn Thị S đồng ý xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Ngọc L1 và Nguyễn Thị Ngọc Ng, là con của bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L, nhưng không có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất nên không ảnh hưởng đến việc xét xử và người kháng cáo ông Nguyễn Duy Ph đồng ý xét xử vắng mặt chị L1 và chị Ng. 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.

Đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án triệu tập người làm chứng tham gia phiên tòa. Xét thấy, đã có lời khai của người làm chứng trong hồ sơ vụ án nên không cần thiết phải triệu tập người làm chứng tham gia phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

[2] Về nội dung: Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L, xét thấy:

[2.1] Giữa vợ chồng ông Lê Đình Nh, bà Nguyễn Thị S với vợ chồng ông Nguyễn Duy Ph, bà Thủy Thị L có thỏa thuận và ký “Giấy sang nhượng đất lô gia cư”, ngày 27/02/2010, với nội dung: Ông Nguyễn Duy Ph sang nhượng lại cho ông Lê Đình Nh 01 lô đất có chiều ngang là 10, chiều dài hết đất, tại thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với giá là 90.000.000 đồng. Ông Nh, bà S đã trả trước số tiền 60.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận sẽ trả đủ khi ông Ph, bà L làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông Ph, bà L đã giao đất chuyển nhượng và vợ chồng ông Nh, bà S đã nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 2010 cho đến nay.

[2.2] Ông Lê Đình Nh, bà Nguyễn Thị S xác định diện tích đất nhận chuyển nhượng hai bên mua bán theo mét ngang chiều mặt đường, chiều dài là hết đất và ông Ph, bà L cam kết cắt 100m² đất ở trong tổng diện tích đất của vợ chồng ông Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nh, bà S; sau khi khởi kiện ông Nh, bà S mới biết lô đất nhận chuyển nhượng thuộc hai thửa đất là thửa số 07 và số 08, tờ bản đồ số 18 của ông Ph, bà L và ông Ph, bà L cam kết sẽ làm thủ tục sang tên, tách bìa cho ông Nh, bà S, nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Phía bị đơn ông Nguyễn Duy Ph, bà Thủy Thị L thì cho rằng phần diện tích đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Nh, bà S có chiều rộng 10m, chiều sâu hết đất nhưng thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 18, là loại đất nông nghiệp chứ không phải giáp đường và không có phần nào thuộc thửa đất số 07 (đất thổ cư) như ông Nh, bà S trình bày.

[2.3] Đối với ý kiến của ông Ph, bà L chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất như đã ký kết với phần diện tích chiều ngang 10m, chiều dài đến hết đất nhưng thuộc thửa đất số 08 là đất nông nghiệp, không đồng ý chuyển nhượng phần diện tích 10m ngang thuộc thửa đất số 07 và số 08 có đất ở và đất nông nghiệp; nếu ông Nh, bà S không đồng ý thì đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất. Xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện là “Giấy sang nhượng đất lô gia cư”, trong đó các bên không thể hiện vị trí tứ cận của lô đất, khi bàn giao đất cũng không chỉ rõ ranh, mốc giới lô đất. Tại giấy sang nhượng này, ông Ph và bà L cam kết cắt 10m bên ông Th, chiều dài hết đất và có 100m² đất ở cho vợ chồng ông Nh, bà S.

Tại Biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Th và ông Võ H1 trình bày việc chuyển nhượng giữa hai bên thì hai ông không biết, tuy nhiên phần đất ông Ph chuyển nhượng cho ông Nh chỉ có một phần đất có cây cà phê giáp đất của ông Võ H1, còn phần đất trống giáp đất ông Th. Ông Th cũng trình bày nội dung: đối với phần đất giáp đường Tỉnh lộ là đất trống, từ năm 2010 vợ chồng ông Nh là người cho ông mượn đất để trồng rau, đến năm 2018 ông không làm nữa nên trả lại cho

ông Nh, sau đó ông Nh chưa làm nhà nên tiếp tục cho ông Trương Phú mượn đất để trồng cỏ.

Theo biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T, thì thửa đất số 07 mới có đất thổ cư, còn thửa đất số 08 là đất nông nghiệp; đối với thửa đất số 08 nằm phía dưới của thửa đất số 07 và không giáp với mặt đường, không chuyển đổi được mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư được. Việc ông Ph, bà L cho rằng ông bà viết vào giấy là Giấy sang nhượng đất lô gia cư và viết “Cắt 10m bên ông Th và 100m² đất ở” là do thời điểm chuyển nhượng đất ông có gặp ông M địa chính xã T hỏi thì được biết thửa đất số 08 này có thể chuyển đổi sang đất thổ cư được nên ông mới lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nh, bà S. Nay, ông Nh bà S không thừa nhận và tại biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T, ông Trần Văn M - Cán bộ địa chính xã trình bày từ năm 2010 đến nay gia đình ông Nguyễn Duy Ph chưa bao giờ lên gặp ông để liên hệ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18, là đất nông nghiệp. Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng ông Nh, bà S đã làm hàng rào xung quanh và sử dụng, chăm sóc cây cà phê trên đất từ đó đến nay.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định ông Nh, bà S đã nhận chuyển nhượng của ông Ph, bà L lô đất với diện tích 1.374,8m², thuộc thửa số 07 và số 08; hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập văn bản, tuy không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng hai bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; vợ chồng ông Ph, bà L đã nhận 2/3 tiền chuyển nhượng đất và đã vợ chồng ông Nh, bà S đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2010 cho đến nay, nên bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có hiệu lực pháp luật, là phù hợp với hướng dẫn tại tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của ông Ph, bà L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/02/2010, là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên bản án sơ thẩm lại tuyên nội dung: *“Ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”*, là không đúng và không đảm bảo được việc thi hành án. Trong trường hợp này cần phải xác định ông Nh, bà S được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cấp phúc thẩm cần sửa lại nội dung này cho đúng với quy định của pháp luật.

[2.4] Đối với khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng mà nguyên đơn chưa thanh toán cho bị đơn, xét thấy: Bản án sơ thẩm buộc ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L số tiền còn lại 30.000.000 đồng, là chưa đảm bảo quyền lợi của ông Ph và bà L. Bởi vì hiện nay giá trị đất trên thị trường có sự thay đổi lớn, để bảo vệ công bằng và không để các đương sự thiệt thòi do thị trường bất động sản thay đổi, thì số tiền chuyển nhượng vợ chồng ông Nh, bà S chưa trả cho vợ chồng ông Ph, bà L là 30.000.000 đồng (tương đương 1/3 nghĩa vụ), cần phải buộc ông Nh, bà S phải trả cho ông Ph, bà L số tiền còn thiếu theo giá thị trường

của thửa đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm tương ứng với diện tích đất chưa trả tiền mới hợp lý, cụ thể: Theo Biên bản định giá tài sản của Tòa án nhân dân huyện K, thì giá trị diện tích đất chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 470.461.700 đồng; số tiền ông Nh, bà L chưa thanh toán là 30.000.000 đồng, tương đương 1/3 nghĩa vụ. Như vậy, số tiền chuyển nhượng còn thiếu tương ứng với diện tích đất chưa trả theo giá thị trường là: $470.461.700 \text{ đồng} \times 1/3 = 156.820.566,666 \text{ đồng}$ (làm tròn là 156.820.566 đồng).

[2.5] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L, sửa bản án sơ thẩm về phần số tiền chuyển nhượng chưa trả, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí được tính toán lại, cụ thể như sau:

Nguyên đơn ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L là 156.820.566 đồng, nên án phí phải chịu là: $156.820.566 \text{ đồng} \times 5\% = 7.841.028,3 \text{ đồng}$ (làm tròn là 7.841.000 đồng). Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông Lê Đình Nh đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số AA/2019/0003942, ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S còn phải nộp 7.541.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 13/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 129 và Điều 500 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 100, Điều 103 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 26 và Điều 29 của 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S.

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất lô gia cư” được xác lập ngày 27/02/2010, giữa ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L với ông Lê Đình Nh, về việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất có diện tích là 1.374,8m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005492 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 005495, đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Nguyễn Duy Ph ngày 13/9/2001, địa điểm thửa đất thuộc thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận thửa đất kèm theo sơ đồ bản vẽ như sau: Phía Đông giáp đường Tỉnh lộ 9, có chiều dài 10m; phía Tây giáp đất của ông Nguyễn L2, dài 10m; phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Duy Ph, dài 114,88m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Th và ông Võ H1, dài 137,92m.

2. Ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Vợ chồng ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L số tiền còn thiếu tương ứng với diện tích đất chưa trả tiền là 156.820.566 đồng (một trăm năm mươi S triệu tám trăm hai mươi nghìn năm trăm năm mươi S 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. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L phải chịu 6.373.000 đồng tiền chi phí tố tụng, bao gồm: 1.000.000 đồng tiền thẩm định tại chỗ; 3.373.000 đồng tiền chi phí đo đạc và 2.000.000 đồng tiền định giá tài sản, để hoàn trả cho ông Lê Đình Nh.

Hoàn trả cho ông Lê Đình Nh số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 6.373.000 đồng, sau khi thu được từ ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn vợ chồng ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S phải chịu 7.841.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng mà ông Lê Đình Nh đã nộp tại Biên lai thu số AA/2019/0003942, ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông Lê Đình Nh và bà Nguyễn Thị S còn phải nộp 7.541.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Duy Ph và bà Thủy Thị L, mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Nguyễn Duy Ph đã nộp tại Biên lai thu số AA/2021/0015804, ngày 08/02/2022 và bà Thủy Thị L đã nộp tại Biên lai thu số AA/2021/0015803, ngày 08/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, 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, 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.

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 H. Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình