TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**
Bản án số: **162**/2024/DS-PT Ngày: 06 - 05 - 2024 V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 05 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 13/2024/TLPT – DS ngày 16/01/2024, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2024/QĐ-PT ngày 13/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2024/QĐ-PT ngày 12/4/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị D; Sinh năm 1952;

Địa chỉ: Thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Mộng T, sinh năm 1956 và bà Phan Thị D1, Sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

- Bà Lê Phan Kim H; Sinh năm 1987;

Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà Đặng Thị K (Sinh năm 1928, đã chết), chị Lê Phan Kim H1 (Sinh năm 1990), anh Lê Phan Chí C (Sinh năm 1998), chị Lê Phan Kim C1 (Sinh năm 1999), chị Lê Thị Mỹ D2 (Sinh năm 1974), anh Lê Phan Tấn L (Sinh năm 1989), anh Lê Phan Tấn L1 (Sinh năm 1990);

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Hoàng C2; Sinh năm 1981;

Địa chỉ: 2 Ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Có mặt.

- Bà Trần Thị Song T1; Sinh năm 1990;

Địa chỉ: Thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn bà Trần Thị D và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Nguyễn Tiến T2 thống nhất trình bày:***

Ngày 02/6/2020, bà Trần Thị D thỏa thuận nhận chuyển nhượng của hộ ông Lê Mộng T diện tích đất 5.000m^2 và cây cà phê trên đất, trong đó có 100m^2 đất ở, 4.900m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 193, tờ bản đồ số 21c, diện tích 6.558m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 831931 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ Lê Mộng T ngày 20/6/2006. Địa chỉ thửa đất tại Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 670.000.000 đồng.

Hai bên có lập "Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất" đề ngày 02/6/2020, trong đó vợ chồng ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 xác nhận đã nhận tiền cọc của bà Trần Thị D là 300.000.000 đồng bằng hình thức trả vào Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Đ để trả nợ cho khoản vay của ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 là 520.000.000 đồng + lãi. Phần còn lại sau tối đa 7 ngày bà Trần Thị D sẽ thanh toán hết vào Ngân hàng. Bà Trần Thị D chịu trách nhiệm đóng thuế và sang tên đổi chủ.

Ngày 05/6/2020 bà Trần Thị D tiếp tục thanh toán cho ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 số tiền là 320.000.000 đồng bằng hình thức trả vào Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Đ để ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 tất toán khoản nợ với Ngân hàng (bà Trần Thị D nhờ con rể là Nguyễn Hoàng C2 đi nộp tiền vào Ngân hàng). Cũng trong ngày 05/6/2020, hộ ông Lê Mộng T đã bàn giao 5.000m^2 đất và tài sản trên đất (cây cà phê) cho bà D theo đúng thỏa thuận. Bà Trần Thị D đã quản lý, canh tác, sử dụng diện tích đất 5.000m^2 và đầu tư, chăm sóc vườn cà phê đến nay.

Khi bà Trần Thị D thực hiện thủ tục tách thửa, qua đo đạc thì diện tích thửa đất của hộ ông Lê Mộng T sử dụng có diện tích lớn hơn diện tích được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Vì vậy, bà Trần Thị D đã giúp hộ ông Lê Mộng T tiến hành thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 09/02/2021, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 450744 cho hộ ông Lê Mộng T thửa đất số 577 (cũ 193), tờ bản đồ số 21(cũ 21c), diện tích 7.412,6m^2, mục đích sử dụng đất ở 200m^2 đất ở, đất trồng cây lâu năm 7.212,6m^2.

Ngày 23/4/2021, hộ ông Lê Mộng T gồm có các thành viên: ông Lê Mộng T (Chủ hộ), bà Phan Thị D1 (vợ), bà Lê Phan Kim H1 (con), ông Lê Phan Chí C (con) (ủy quyền cho ông Lê Mộng T), bà Lê Phan Kim C1 (con) đã đến Văn phòng công chứng Tô Mạnh H2, tỉnh Đắk Lắk ký tên và điểm chỉ đầy đủ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng C2, bà Trần Thị Song T1 (do bà Trần Thị D tuổi đã cao và xác định mua đất cho con nên để cho con gái và con rể đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Tuy nhiên, sau đó hộ ông Lê Mộng T nhận thấy giá đất tăng cao nên nại ra lý do những người con riêng của ông Lê Mộng T, con riêng của bà Phan Thị D1 không đồng ý việc chuyển nhượng đất của hộ ông Lê Mộng T. Bà Trần Thị D không hề biết những người con riêng của ông Lê Mộng T, con riêng của bà Phan Thị D1 là ai. Trong quá trình giao dịch với bà D1, ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 chỉ cung cấp thông tin và cung cấp giấy tờ nhân thân của gia đình ông T, bà D1 gồm 06 thành viên: ông Lê Mộng T (Chủ hộ), bà Phan Thị D1 (vợ), bà Lê Phan Kim H1 (con), ông Lê Phan Chí C (con), bà Lê Phan Kim C1 (con), Đặng Thị K (mẹ). Việc hộ ông Lê Mộng T vi phạm thỏa thuận, không tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị D.

Bà Trần Thị D yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc hộ ông Lê Mộng T (gồm các thành viên: Ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1, bà Lê Phan Kim H1, ông Lê Phan Chí C, bà Lê Phan Kim C1) phải thực hiện thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để hoàn tất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với một phần diện tích thửa đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 450744 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/02/2021 cho hộ ông Lê Mộng T, căn cứ theo trích lục bản đồ địa chính số 774/TL-CNBĐ-KTĐC do Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/4/2021, cụ thể: Thửa đất số 595 (tách từ thửa 577), tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 5.000m^2 (Bằng chữ: Năm nghìn mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở: 100m^2; Đất trồng cây lâu năm: 4.900m^2, thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 2043, nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 100m^2; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 4.900m^2.

Ông T đề nghị đưa thêm 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) mới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận, bà Trần Thị D không đồng ý.

Do không thoả thuận nên Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn mở phiên sơ thẩm xét xử vụ án. Tại phiên toà Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn nhận định và phân tích đánh giá nội dung vụ án và căn cứ quy định pháp luật đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Thị D. Buộc ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị D.

Bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 09/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn nhận định và quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký giữa bà Trần Thị D với ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 ngày 02/6/2020 và ngày 05/6/2020 đối với diện tích 5000 m2 đất chuyển nhượng trong thửa đất diện tích 6.558 m2, giấy chứng nhận số X 831931 cấp cho hộ ông Lê Mộng T ngày 20/6/2004, cấp đổi ngày 09/02/2021, thửa 577, tờ bản đồ 21 theo giấy chứng nhận QSD đất số CU 450744 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Lê Mộng T, tại thôn A, xã T, huyện B, có tứ cận:

+ Đông giáp đất ông T dài 59,53m

+ Phía tây giáp đất ông Trần Quốc K1 dài 54,5m

+ Phía nam giáp đường liên thôn dài 93m

+ Phía bắc giáp đất trường tiểu học dài 66,79m và giáp lô đất hộ ông Trần Quốc K1 dài 24.21m.

Ngoài ra HĐXX sơ thẩm còn quyết định các vấn đề khác.

Sau khi ban hành bản án sơ thẩm, hộ ông T kháng cáo, Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn chuyển hồ sơ cho Toà án nhân dân tỉnh xem xét giải quyết. Do những vấn đề về vi phạm thủ tục tố tụng ở cấp sơ thẩm, Bản án phúc thẩm số 268/2022/DS-PT ngày 29/12/2022 của TAND tỉnh Đắk Lắk đã huỷ Bản án sơ thẩm của TAND huyện Buôn Đôn, giao hồ sơ về cho TAND huyện Buôn Đôn xét xử lại theo thủ tục chung.

Mặc dù bản án sơ thẩm của TAND huyện Buôn Đôn bị huỷ, tuy nhiên bà Trần Thị D thấy rằng bản chất sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Mộng T với bà là không thay đổi; việc chuyển nhượng ngay tình, công khai và hợp pháp trên cơ sở chủ thể giao dịch có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, có quyền tự định đoạt với tài sản là quyền sử dụng đất của mình, nội dung và mục đích giao dịch không vi phạm đạo đức, không trái quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm tuyên hợp tình hợp lý và thống nhất với quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn.

Bởi vậy, bà Trần Thị D hoàn toàn nhất trí với Bản án sơ thẩm của TAND huyện Buôn Đôn, đề nghị Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn tiếp tục khắc phục những thiếu sót về tố tụng, chấp nhận đơn khởi kiện bà Trần Thị D, buộc ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị D.

**** Bị đơn ông Lê Mộng T trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 21c, diện tích 6.558m^2 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 831931 ngày 20/6/2004 cho hộ ông Lê Mộng T là ông T khai hoang năm 1988. Theo giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất ngày 02/6/2020 thì vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà Trần Thị D 5.000m^2 đất, trong đó có 100m^2 đất ở, địa chỉ thửa đất thôn A, xã T, huyện B, với giá chuyển nhượng là 670.000.000đồng.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông đang thế chấp tại ngân hàng nên bà Trần Thị D đã trả nợ qua ngân hàng số tiền 620.000.000đồng, để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng, còn lại 50.000.000đồng bà D chưa giao.

Vợ chồng ông và các con chung gồm Lê Phan Kim H1, Lê Phan Chí C, Lê Phan Kim C1 đã đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị D.

Nguyện vọng của vợ chồng ông và các con chung gồm Lê Phan Kim H1, Lê Phan Chí C, Lê Phan Kim C1 là đã chuyển nhượng cho bà D và đã nhận 620.000.000đồng nên vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D, nhưng do một số người con riêng không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nên không thực hiện được.

Sau khi họp gia đình ông thống nhất đề nghị bà Trần Thị D đưa thêm 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) thì mới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Bà D đề nghị cắt lại cho gia đình ông 20m đất mặt đường, tương ứng với số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) thì gia đình ông Lê Mộng T không đồng ý.

Ông T cho rằng đã thuê Văn phòng đo đạc và đã có trích đo nên đề nghị bà D đưa cho gia đình 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) thì ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như đã thỏa thuận, nếu bà D không đồng ý với đề nghị của gia đình ông thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn bà Phan Thị D1 trình bày bổ sung:*** Bản chất số tiền 620.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi triệu đồng) bà D1 khai chuyển cho gia đình tôi để trả nợ ngân hàng là tiền bà D1 cho gia đình tôi mượn trước để rút bìa đỏ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất tranh chấp. Bà D1 hẹn trong 1 tuần sẽ liên hệ với cơ quan chức năng hoàn tất thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất từ hộ gia đình tôi cho bà D1. Tuy nhiên, 1 năm sau bà D1 chưa hoàn tất thủ tục sang tên đối với lô đất của hộ gia đình tôi. Thực tế gia đình chúng tôi vẫn làm ăn sinh sống trong căn nhà tiếp giáp lô đất chuyển nhượng, chưa tiến hành thủ tục bàn giao đất cho bà D1.

Sự việc kéo dài, sau khi họp gia đình, vợ chồng và các con tôi cùng thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ký giữa hộ gia đình tôi và bà D1 đối với lô đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 831931 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ Lê Mộng T ngày 20/6/2006 là vô hiệu, vấn đề giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thực hiện theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*** ông Lê Phan Tấn L thống nhất với trình bày của nguyên đơn ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 và không bổ sung gì thêm.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2023, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc lại bằng thước dây và bằng máy diện tích đất 5.000m^2 đã chuyển nhượng cho bà D1 trên thực địa, trong thửa đất số 193, tờ bản đồ số 21 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số X

831931, ngày 20/6/2004 cho hộ ông Lê Mông T3, đối với diện tích đất ông Lê Mộng T chuyển nhượng cho bà Trần Thị D ngày 02/6/2020 như sau:

+ Phía Đông giáp đất của ông T dài 59,53m;

+ Phía Tây giáp đất ông Trần Quốc K1 dài 54,5m;

+ Phía Nam giáp đường liên thôn dài 93m.

+ Phía Bắc giáp đất trường tiểu học dài 66,79m và giáp đất ông K1 dài 24,21m.

So với diện tích trong giấy sang nhượng đất ngày 02/6/2020, ngày 05/6/2020 và Trích lục bản đồ địa chính ngày 19/4/2021 không có sự thay đổi.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 18/7/2023, của Hội đồng định giá tài sản đã xác định lô đất có giá trị 2.790.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm chín mươi triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

1. Về điều luật áp dụng:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, 189, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Các Điều 122, 123,131,407, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Điều 22, Điều 166, Điều 167, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

2. Về nội dung:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D.

Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1.

Tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất giữa bà Phan Thị D1, ông Lê Mộng T với bà Trần Thị D đối với một phần thửa đất 193, tờ bản đồ số 21c diện tích 6.558m^2 cấp đổi ngày 09/02/2021, thửa 577, tờ bản đồ 21 theo giấy chứng nhận QSD đất số CU 450744 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Lê Mộng T, tại thôn A, xã T, huyện B là hợp đồng vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Bà Trần Thị D phải trả lại cho ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 thửa đất 577, tờ bản đồ 21 theo giấy số CU 450744 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Lê Mộng T, tại thôn A, xã T, huyện B diện tích 5.000m^2.

Ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 phải trả lại cho bà Trần Thị D số tiền đã nhận là 620.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi triệu đồng) và bồi thường cho bà Trần Thị D số tiền chênh lệch do trượt giá là 1.960.000.000 đồng (một tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng). Tổng cộng ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 phải

thanh toán cho bà Trần Thị D số tiền 2.580.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng).

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản thì 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2023 nguyên đơn bà Trần Thị D đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D.

Ngày 20/10/2023, bị đơn ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo. Đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết vào các ngày 02 và 05/6/2020, công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng đối với phần diện tích 5.000m^2 tại Thửa đất số 595 (tách từ thửa 577), tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, Trong đó: Đất ở: 100m^2; Đất trồng cây lâu năm: 4.900m^2.

Phía bị đơn cũng vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng những người con của nguyên đơn không đồng ý chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nữa. Ngoài ra, phía bị đơn còn cho rằng kết quả định giá cả Hội đồng định giá đã xác định là quá cao so với thực tế.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng C2, chị Trần Thị Song T1 nhất trí với ý kiến trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

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: Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập có vi phạm về hình thức vì hợp đồng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng nội dung của hợp đồng đúng theo quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên ký kết hợp đồng tự nguyện. Tuy nhiên, bà Trần Thị D đã thanh toán được 620.000.000đ/670.000.000đ (92,5%), còn lại số tiền 50.000.000đ chưa thanh toán (còn 7,5%). Như vậy, hợp đồng trên đã thực hiện được hơn hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng. Nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất trên. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Buộc gia đình ông T bà D phải giao QSDĐ là 5000m^2 là một phần thửa đất số 193, tờ bản

đồ số 21c, diện tích 6.558m^2 theo GCNQSDĐ số X831931 do UBND huyện B cấp cho hộ ông T ngày 20/6/2004 và được cấp đổi ngày 09/02/2021 tại thửa đất số 577, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 450744 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông T cho bà Trần Thị D là phù hợp; buộc bà D phải thanh toán giá trị còn lại của hợp đồng cho ông T bà D như đã thỏa thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện 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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị D và bị đơn ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về sự có mặt của các đương sự: Bà Đặng Thị K (đã chết), chị Lê Phan Kim H; chị Lê Phan Kim H1, anh Lê Phan Chí C, chị Lê Phan Kim C1, chị Lê Thị Mỹ D2, anh Lê Phan Tấn L, anh Lê Phan Tấn L1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2. Căn cứ các Điều 157 và 158 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị D và bị đơn ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1:

Ngày 02/6/2020, vợ chồng ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 ký kết "Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất" với bà Trần Thị D. Theo đó, ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 bán cho bà Trần Thị D 5000 m^2 đất, trong đó có 100 m^2 đất ở và 4900 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 193, tờ bản đồ số 21c tại Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (sau này được tách riêng thành thửa đất số 595, tờ bản đồ số 21) với giá 670.000.000 đồng. Ngày 02/6/2020, ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 đã nhận của bà Trần Thị D 300.000.000 đồng, tiếp đó ngày 05/6/2020, bà Trần Thị D đã trả thêm cho ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 320.000.000 đồng và được ông T bà D1 bàn giao quản lý và sử dụng thửa đất nêu trên. Mặc dù tên văn bản trên là "Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất" tuy nhiên nội dung của văn bản là thỏa thuận mua bán đất của hai bên, theo đó, bà Trần Thị D đã thanh toán cho ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 620.000.000 đồng và được nhận bàn giao thửa đất trên để quản lý sử dụng, cả hai bên đều ký xác nhận và điểm chỉ ở cuối văn bản. Sau khi ký kết văn bản chuyển nhượng đất và thực hiện thủ tục tách thửa để sang tên thì có những người con riêng của ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 (anh Lê Phan Tấn L, anh Lê Phan Tấn L1, chị Lê Thị Mỹ D2, chị Lê Phan Kim H1) không đồng ý bán thửa đất trên.

Xét thấy, nguồn gốc thửa đất trên là do ông T khai hoang từ năm 1988, đến năm 2004 được Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Lê Mộng T. Ông Lê Mộng T có các con riêng gồm: Lê Thị Mỹ D3, sinh năm 1977; Lê Thị Mỹ D2, sinh năm 1974. Bà Phan Thị D1 có các con riêng gồm: Lê Phan Kim H, sinh năm 1987; Lê Phan Tấn L, sinh năm 1989; Lê Phan Tấn L1, sinh năm 1990; Lê Phan Kim H1, sinh năm 1990. Ông T có các con chung với bà Phan

Thị D1 gồm: Lê Phan Chí C, sinh năm 1998; Lê Phan Kim C1, sinh năm 1999. Tại thời điểm được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 193 vào ngày 20/6/2006. Xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 thì thấy không còn lưu giữ tờ khai đăng ký quyền sử dụng đất nên không có căn cứ để xác định được thành viên của hộ gia đình ông T tại tờ khai đăng ký quyền sử dụng đất trên.

Tại biên bản xác minh tại Công an huyện B xác định các thành viên có trong hộ khẩu gia đình ông T tại thời điểm ngày 20/6/2006 gồm: ông Lê Mộng T, là chủ hộ; bà Đặng Thị K, Phan Thị D1; Lê Thị Mỹ D2, Lê Phan Kim H; Lê Phan Tấn L; Lê Phan Kim H1; Lê Phan Tấn L1; Lê Phan Chí C; Lê Phan Kim C1.

Theo lời khai của bà K (mẹ của ông Lê Mộng T) thể hiện bà không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất 193, tại biên bản cam kết để ông T, bà D1 vay vốn tại Ngân hàng N cũng thể hiện ý chí rằng bà không liên quan đến thửa đất số 193 mà đây là tài sản riêng của ông T, bà D1. Nên cần xác định đây là tài sản chung của ông T bà D1. Tại thời điểm đăng ký thế chấp vay vốn ngân hàng các con của ông T bà D1 đều đã ủy quyền cho bà T vay vốn tại ngân hàng.

Mặc dù thửa đất 193 được cấp GCNQSDĐ năm 2006 tuy nhiên nguồn gốc của thửa đất là do ông T khai hoang vào năm 1988. Sau khi ông T kết hôn với bà D1 vào năm 1994 thì bà D1 cũng đã có công sức đóng góp để duy trì, phát triển thửa đất trên cùng với ông T nên bà D1 có quyền đồng sở hữu đối với ông T thửa đất số 193. Đối với những người con chung của ông T, bà D1 gồm chị D2, chị H, anh L, chị H1, anh L1, anh C và chị C1 thì tại thời điểm ông T khai hoang đất năm 1988 thì những người này còn nhỏ không có công sức đóng góp gì tạo nên tài sản trên; các đương sự cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ thể hiện việc tạo lập và phát triển tài sản nên không có căn cứ để xác định thửa đất 193 là tài sản chung của hộ gia đình.

Tại thời điểm ký kết văn bản chuyển nhượng đất là ngày 02/6/2020 và ngày 05/6/2020, thửa đất hai bên chuyển nhượng là thửa đất số 595, tờ bản đồ số 21 tại Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (được tách ra từ thửa đất số 193, tờ bản đồ 21c) được cấp cho hộ ông Lê Mộng T. Căn cứ theo kết quả tra cứu hồ sơ hộ khẩu, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2020, hộ gia đình ông Lê Mộng T gồm có 06 thành viên: ông Lê Mộng T – chủ hộ; bà Đặng Thị K – mẹ; bà Phan Thị D1 – vợ; chị Lê Phan Kim H1 – con; anh Lê Phan Chí C – con; chị Lê Phan Kim C1 – con. Như vậy, tại thời điểm ký kết văn bản chuyển nhượng đất, những người con riêng của ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 đã không còn là thành viên trong hộ gia đình nên không có quyền định đoạt về mặt pháp lý đối với tài sản trên. Căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền số 21/2017/HĐUQ ngày 24/10/2017, các thành viên còn lại trong hộ là bà Đặng Thị K, chị Lê Phan Kim H1, anh Lê Phan Chí C, chị Lê Phan Kim C1 đã ủy quyền cho ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 có toàn quyền thay mặt, nhân danh để giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp... đối với thửa đất thửa đất số 193, tờ bản đồ 21c. Thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày được công chứng. Ngày 24/10/2017 Văn phòng C3 đã công chứng Hợp đồng ủy quyền nêu trên. Trên cơ sở giấy ủy quyền số 21/2017/HĐUQ ngày 24/10/2017 thì ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0975/2017/502-BĐ ngày 23/10/2017 với

Ngân hàng thương mại cổ phần N để vay vốn. Như vậy, văn bản chuyển nhượng đất ngày 02/6/2020 và ngày 05/6/2020 được ký kết giữa bà Trần Thị D và vợ chồng ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, mặc dù văn bản trên không đảm bảo về mặt hình thức nhưng bà Trần Thị D đã thanh toán cho ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 620.000.000 đồng (trên 90% giá trị của thửa đất tại thời điểm ký kết hợp đồng) và đã nhận bàn giao đất để quản lý, sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án thì vợ chồng ông T bà D1 đều thừa nhận đã chuyển nhượng và có nguyện vọng tiếp tục hoàn tất việc chuyển nhượng thửa đất trên cho bà D1. Tuy nhiên, Ông T, bà D1 cho rằng các người con riêng của ông bà không đồng ý chuyển nhượng nên ông bà không thể chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trần Thị D. Căn cứ theo Khoản 1, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, văn bản chuyển nhượng đất ngày 02/6/2020 và ngày 05/6/2020 có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị D: Công nhận hiệu lực của thỏa thuận mua bán đất ngày 02/6/2020 và ngày 05/6/2020 giữa nguyên đơn bà Trần Thị D và bị đơn ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 và công nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D đối với thửa đất số 595, tờ bản đồ số 21 tại Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1.

[3] Đối với số tiền mua bán đất còn lại mà bà Trần Thị D chưa thanh toán cho ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 là 50.000.000 đồng (tương đương 7,46% giá trị thửa đất tại thời điểm mua bán) thì bà Trần Thị D phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 số tiền còn thiếu theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm cụ thể là: 2.790.000.000 đồng x 7,46% = 208.134.000 đồng.

[4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không đề ngày tháng) giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1, anh Lê Phan Chí C, chị Lê Phan Kim H1, chị Lê Phan Kim C1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng C2, bà Trần Thị Song T1. Xét các bên không đề nghị xem xét trong vụ án nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[5] Trong vụ án này nguyên đơn là bà Trần Thị D, bị đơn ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1. Quá trình giải quyết bị đơn không có yêu cầu phản tố. Quan điểm của bị đơn trong vụ án là ý kiến phản bác lại quan điểm của nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên: *"Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Mộng* T *và bà Phan Thị D1"* là không chính xác, cần rút kinh nghiệm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị D và bị đơn ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã 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, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị D về việc công nhận hiệu lực của thỏa thuận mua bán đất ngày 02/6/2020 và ngày 05/6/2020 giữa nguyên đơn bà Trần Thị D và bị đơn ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DSST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 66, 67, 68, Khoản 2 Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 502 của Bộ luật dân sự; Căn cứ Khoản 3 Điều 167 luật đất đai 2013; Khoản 1 Điều 79, Nghị định số 43/NĐ-CP, ngày 15 tháng 05 năm 2014. Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D:

Công nhận hiệu lực của thỏa thuận mua bán đất ngày 02/6/2020 và ngày 05/6/2020 giữa nguyên đơn bà Trần Thị D và bị đơn ông Lê Mộng T, bà Phan Thị D1 và công nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D đối với thửa đất số 595, tờ bản đồ số 21 tại Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Trần Thị D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trần Thị D phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 số tiền còn thiếu khi mua đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm cụ thể là 208.134.000 (Hai trăm linh tám triệu một trăm ba mươi tư nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2]. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thị D số tiền là 3.000.000.000 đồng.

[3]. Về án phí: Nguyên đơn bà Trần Thị D và bị đơn ông Lê Mộng T và bà Phan Thị D1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

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, Điều 7, Điều 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:
- *TANDCC;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Buôn Đôn;*
- *Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú