

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 172/2023/DS-PT

Ngày: 08 – 5 – 2023

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

**CỘNG HOÀ 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 Trần Duy Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền, bà Lưu Thị Thu Hương.

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

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Lương Thị Diệu Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 08/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 81/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Văn B1 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị H1 (có mặt). Cùng địa chỉ: Thôn T, xã E2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Ông Lê Đình T1 (vắng mặt) và bà Đoàn Thị Q1 (có mặt). Cùng địa chỉ: Thôn C1, xã E1, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L. Địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Sỹ T2 (có mặt) và bà Nguyễn Thị P (vắng mặt). Cùng địa chỉ: Buôn P, xã E1, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2: Bà Trần Thị C1. Địa chỉ: 73 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà P: Bà Huỳnh Thị Thanh C2. Địa chỉ: 111 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

- Những người làm chứng:

- + Bà Đinh Thị H2. Địa chỉ: Thôn B, xã E1, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk; (có mặt)
- + Ông Nguyễn Văn B2. Địa chỉ: Thôn M, xã E1, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk; (vắng mặt)
- + Ông Lê Đình H2, bà Nguyễn Thị Q2 và bà Nguyễn Thị Đ. Cùng địa chỉ: Buôn P, xã E1, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk. (tất cả đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Vào ngày 03/6/2021, vợ chồng ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1 (sau đây viết tắt là ông B1, bà H1) cùng với vợ chồng ông Lê Đình T1, bà Đoàn Thị Q1 (sau đây viết tắt là ông T1, bà Q1) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Sỹ T2 và bà Nguyễn Thị P (sau đây viết tắt là ông T2, bà P) thửa đất số 8248, tờ bản đồ số 45, diện tích 729m², toạ lạc tại buôn P, xã E1, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BH 002614 ngày 24/9/2013, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập “Giấy nhận tiền sang nhượng vườn” ngày 03/6/2021 và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn vào cùng ngày. Hai bên thống nhất chuyển thêm 45m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn, bên bán có trách nhiệm phối hợp với bên mua để hoàn chỉnh hồ sơ chuyển mục đích sử dụng và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ), còn bên mua có trách nhiệm làm hồ sơ chuyển nhượng, đóng các loại thuế, phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa và chuyển nhượng QSDĐ theo quy định.

Vào các ngày 03/6, 13/6 và 22/9/2021, bị đơn yêu cầu các nguyên đơn đưa tiền và đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng. Tất cả những lần bà Q1 giao tiền đều có cả ông T2 và bà P, thế nhưng do tin tưởng nhau nên khi giao tiền chỉ có một mình bà P ký nhận vào giấy tờ mua bán. Sau đó, ông T2 đã cùng với bà Q1 đi liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tách thửa đất thành hai thửa.

Sau khi hoàn thành xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa, do giá đất tăng cao gấp nhiều lần nên vợ chồng ông T2, bà P không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho các nguyên đơn và lấy lý do là ông T2 không ký vào giấy mua bán đất. Đến các ngày 06 và 11/5/2022, các nguyên đơn phát hiện gia đình ông T2 và bà P đã ngang nhiên cắt phá các cây cối trên đất.

Do đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng không được nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T2, bà P phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất theo văn bản thoả thuận lập ngày 03/6/2021. Nếu ông T2 và bà P không thực hiện thì yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của các nguyên đơn để các nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ theo quy định.

Đối với thiệt hại về cây trồng trên đất do bị đơn chặt phá thì các nguyên đơn không yêu cầu giải quyết.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà P thừa nhận vào ngày 03/6/2021 có lập giấy giao tiền sang nhượng vườn với vợ chồng ông B1, vợ chồng ông T1, có bà Đinh Thị H2 làm chứng. Bà P nhận tiền chuyển nhượng đất trực tiếp từ bà Q1 đưa cho bà P tổng cộng là 03 lần với tổng số tiền 500.000.000 đồng như các nguyên đơn đã khai nhưng ông T2 không biết việc chuyển nhượng này.

Khi nhận tiền lần đầu vào ngày 03/6/2021 thì bà P giao GCNQSDĐ cho bà Q1 để đi làm thủ tục chuyển đổi thêm đất thổ cư và tách thửa theo như đã thỏa thuận. Sau khi ký giấy sang nhượng và nhận tiền thì bà P có vẻ nói dối với ông T2 là đã nhờ được bà Q1 đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thành hai thửa (nay là thửa đất số 8513 và thửa đất số 8514) để cho hai người con trai nên ông T2 đồng ý cùng với bà Q1 đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Đến khi hai bên ra Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông T2 mới biết nên không đồng ý chuyển nhượng và có xin trả lại tiền gốc cho bên mua cùng với tiền lãi phát sinh theo lãi suất của ngân hàng nhưng bên mua không đồng ý. Bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chỉ đồng ý trả lại cho các nguyên đơn 500.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo lãi suất của ngân hàng.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Sỹ T2 trình bày:

Ông T2 là chồng của bà P, ông T2 không biết việc bà P chuyển nhượng và nhận tiền của vợ chồng ông B1, vợ chồng ông T1 vào lúc nào. Đồng thời, ông T2 cũng không có chuyển nhượng thửa đất trên cho các nguyên đơn. Vào khoảng tháng 6 năm 2021, bà P nói với ông T2 đi làm thủ tục chuyển đổi thêm đất thổ cư và tách thành hai thửa để cho hai con trai nên ông T2 đồng ý, mọi thủ tục đều do bà P nhờ bà Q1 làm còn ông T2 chỉ ký vào các giấy tờ theo hướng dẫn của cán bộ. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì bà P nói ông T2 ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn thì ông T2 không đồng ý. Đất vẫn do ông quản lý sử dụng từ trước cho đến nay, chưa giao cho bên mua nên ông được quyền chặt bỏ những cây trồng không còn giá trị để trồng thêm cây chuối. Ông T2 thống nhất với lời trình bày và quan điểm của bà P, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/10/2022 và tại phiên toà người làm chứng bà Đinh Thị H2 trình bày:

Vào lúc 11 giờ ngày 03/6/2021, bà Q1 có nhờ bà H2 làm chứng việc chuyển nhượng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn, khi thỏa thuận chuyển nhượng thì có mặt cả vợ chồng ông T2 và bà P. Nhưng do lúc này ông T2 và ông B2 là anh trai của bà P xảy ra cãi vã, ông T2 bỏ về trước nên chưa ký giấy tờ chuyển nhượng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/11/2022 người làm chứng ông Nguyễn Văn B2 trình bày:

Vào ngày 03/6/2021, ông B2 (là anh trai của bà P) có lên nhà ông B1 để làm hợp đồng chuyển nhượng vườn cây nhận khoán của Công ty trách nhiệm hữu hạn C cho vợ chồng ông T1, bà Q1. Sau khi làm xong hợp đồng thì ông B2 đi về nhà nên không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn như thế nào.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2022 người làm chứng ông Lê Đình H2 trình bày:

Ông H2 là cháu họ của ông Lê Đình T1 và không có mối quan hệ gì với vợ chồng ông T2, bà P. Ông H2 có nhà ở gần sát với thửa đất mà hai bên đang tranh chấp, ông không biết việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T2 với vợ chồng ông T1 bà Q1 nhưng vào tháng 12/2021 ông H2 có thấy vợ chồng ông T1 bà Q1 thu hoạch hồ tiêu, cắt cành cho cây muồng đen, phát cỏ và mắc ống tưới nước cho cây hồ tiêu trên thửa đất mà trước đó là của vợ chồng ông T2, bà P. Cũng trong khoảng thời gian đầu năm 2022, ông H2 không nhớ rõ thời gian cụ thể thì ông H2 có thấy bà Q1 với công an xã đến khu đất trên để kiểm tra cây trồng bị ông T2 chặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2022 người làm chứng bà Nguyễn Thị Q2 trình bày:

Bà Q2 không có mối quan hệ họ hàng, thân quen gì với các nguyên đơn và bị đơn. Do nhà bà Q2 ở gần với thửa đất của vợ chồng ông T2, bà P nên vào cuối năm 2021 (không nhớ cụ thể thời gian) bà Q2 có thấy vợ chồng ông T1 bà Q1 làm cỏ, cắt cành và tưới nước cho cây trồng trên ½ diện tích thửa đất của ông T2, bà P, còn ½ diện tích thửa đất thì vợ chồng ông B1, bà H1 cho ông Vũ Quốc C3 là người hàng xóm chăm sóc và thu hái nông sản. Bà Q2 chỉ nghe bà Q1 nói vợ chồng bà Q1 cùng với vợ chồng ông B1, bà H1 mua chung thửa đất của ông T2, bà P, còn việc mua bán chuyển nhượng cụ thể như thế nào thì bà Q2 không biết rõ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/10/2022 người làm chứng bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà Đ là cháu dâu của vợ chồng ông T1, bà Q1, còn không có mối quan hệ gì với vợ chồng ông B1, bà H1 cũng như vợ chồng ông T2, bà P. Do nhà bà Đ ở gần với thửa đất của vợ chồng ông T2, bà P nên vào khoảng tháng 6 năm 2021 (không nhớ cụ thể thời gian) thì bà Đ có thấy vợ chồng ông T1, bà Q1 làm cỏ, cắt cành và tưới nước cho cây trồng trên ½ diện tích thửa đất của ông T2, bà P, còn ½ diện tích thửa đất thì vợ chồng ông B1, bà H1 cho ông Vũ Quốc C3 là người hàng xóm chăm sóc và thu hái nông sản. Bà Đ chỉ nghe bà Q1 nói vợ chồng bà Q1 cùng với vợ chồng ông B1, bà H1 mua chung thửa đất của ông T2, bà P, còn việc mua bán chuyển nhượng cụ thể như thế nào thì bà Đ không biết rõ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/12/2022 người làm chứng ông Dương Quốc C4 trình bày:

Ông C4 là cán bộ của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2. Ông C4 không có mối quan hệ gì với các nguyên đơn và bị đơn. Vào ngày 17/11/2021, ông C4 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu đo đạc, tách thửa của ông Nguyễn Sỹ T2 nộp trực tiếp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2, hồ sơ gồm có đơn yêu cầu tách thửa; phiếu yêu cầu đo đạc; chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và GCNQSDĐ. Sau khi nhận hồ sơ thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 đã thực hiện xong hồ sơ yêu cầu của ông T2 và trả kết quả vào ngày 15/12/2021. Đối với hồ sơ yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của ông T2 thì do Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C2 giải quyết nên ông C4 không biết và không liên quan. Sau khi ông T2 đã được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được cấp GCNQSDĐ thì ông T2 mới nộp đơn yêu cầu đo đạc và tách thửa như ông C4 đã trình bày ở trên. Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất và chuyển mục đích sử dụng đất với nhau như thế nào thì ông C4 không biết. Đối với hồ sơ yêu cầu tách thửa của ông T2 thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 mới cung cấp trích lục của hai thửa đất sau khi được tách và chưa được đăng ký biến động trên GCNQSDĐ.

II. Bản án sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 235 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 95, 100, 166, 188 và 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Đình T1 và bà Đoàn Thị Q1.

1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Sỹ T2 và bà Nguyễn Thị P với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Đình T1 và bà Đoàn Thị Q1.

2. Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Đình T1 và bà Đoàn Thị Q1 đối với thửa đất số 8248, tờ bản đồ số 45, diện tích 729m² tọa lạc tại buôn P, xã E1, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk.

Tài sản gắn liền với đất gồm có 21 cây muồng đen có cây hồ tiêu leo; 71 cây muồng đen không có cây hồ tiêu leo; 02 cây bơ và 17 cây chuối.

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

Ngày 09/01/2023, bị đơn ông Nguyễn Sỹ T2 có kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm 31/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 11/01/2023, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin có kháng nghị đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm. Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 10/01/2023, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyên bố “Giấy giao tiền sang nhượng vườn” ngày 03/6/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu ngay từ khi ký kết, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

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

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

Về nội dung vụ án: Vợ chồng ông B1, vợ chồng ông T1 là người mua tài sản thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng bà P, ông T2 nhưng trên Giấy nhận tiền sang nhượng vườn chỉ có chữ ký của bà P là không thể hiện được sự đồng ý của ông T2.

Hiện nay thửa đất số 8248 đã được tách thành 02 thửa là thửa đất số 8513, diện tích 379m² được cấp trích lục cho vợ chồng ông T1, bà Q1 và thửa đất số 8514, diện tích 350m² được cấp trích lục cho vợ chồng ông B1, bà H1. Các nguyên đơn đã thống nhất với nhau về diện tích thuộc QSDĐ của mình nhưng bản án sơ thẩm chỉ tuyên công nhận chung QSDĐ của hai gia đình là chưa rõ ràng.

Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 310 BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của ông T2, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin, tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Sỹ T2 được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của ông Nguyễn Sỹ T2, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Theo Giấy giao nhận tiền sang nhượng vườn ngày 03/6/2021, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận chuyển đổi thêm 45m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn để tách thành hai thửa khi làm thủ tục chuyển nhượng, các bên thỏa thuận bị đơn có trách nhiệm phối hợp với nguyên đơn để làm hồ sơ thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và hồ sơ chuyển nhượng, còn nguyên đơn có trách nhiệm đóng các loại thuế, phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Sau khi bà Q1 thanh toán xong tiền chuyển nhượng, ông T2 chồng bà P đã cùng với bà Q1 đến Phòng Tài nguyên Môi trường và Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 để đăng ký xin chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa.

Theo hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 cung cấp thì ông T2 là người ký đơn yêu cầu đo đạc, tách thửa và xin chuyển mục đích và phải có nghĩa vụ phải nộp các khoản phí, thuế nhưng tại các Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước (bút lục số 63 – 64) thể hiện bà Q1 là người nộp các số tiền trên. Bên cạnh đó, lời khai của nguyên đơn bà Đoàn Thị Q1 và lời khai của người đại diện theo uỷ quyền của bà P, ông T2 tại các Biên bản làm việc ngày 31/3/2023 là thống nhất về nội dung: Ông T2 là người ký đơn yêu cầu đo đạc, tách thửa và xin chuyển nhượng mục đích sử dụng đất nhưng lệ phí trước bạ và tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất đều do bà Q1 đóng bằng tiền của mình. Như vậy, có căn cứ cho rằng nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận.

Ông T2 cho rằng bà Q1 được bà P nhờ để đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để tách cho hai con trai nên ông T2 mới đồng ý đi với bà Q1. Tuy nhiên, không có chứng cứ thể hiện việc bà P nhờ bà Q1 theo như lời khai của ông T2, mặc khác nếu có việc bà P nhờ bà Q1 thì các khoản tiền thuế, phí chuyển mục đích sử dụng đất ông T2 phải là người nộp chứ không phải bà Q1 nộp vì bà Q1 không có quyền lợi hoặc bị ràng buộc nghĩa vụ gì đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất của vợ chồng ông T2, bà P. Vì vậy, lời khai của ông T2 là không có cơ sở.

Bên mua là vợ chồng ông B1, vợ chồng ông T1 đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của mình là đóng các loại thuế, phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất và giao đủ số tiền 500.000.000 đồng cho bên bán. Bên bán là bà P cũng đã thực hiện nghĩa vụ của mình là thực hiện xong thủ tục chuyển đổi thêm 45m² đất. Như vậy, mặc dù “Giấy giao tiền sang nhượng vườn” ngày 03/6/2021 không đảm bảo các quy định của pháp luật về hình thức và điều kiện có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 129 Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai nhưng căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự, do một trong các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ đã thỏa thuận nên giao dịch vẫn được công nhận hiệu lực.

[2.2] Ông T2 cho rằng ông không biết việc bà P chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và bản thân ông cũng không chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn là không

có căn cứ chứng minh. Đồng thời, theo lời khai của người làm chứng bà H2, ông B2 đều xác định ngày 03/6/2021 ông T2 cùng bà P đều có mặt tại nhà ông B1 để làm giấy chuyển nhượng nhưng do ông T2 và ông B2 có mâu thuẫn từ trước, ông T2 sợ xảy ra xô xát với ông B2 nên đã bỏ về trước. Tuy vậy, sau đó ông vẫn đi cùng với bà Q1 tiến hành làm các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng và tách thửa như đã nêu ở mục [2.1]. Tại biên bản làm việc ngày 31/3/2023, người đại diện theo uỷ quyền của bà P cho rằng cũng vào ngày 03/6/2021, bà P có nói miệng với các nguyên đơn là nếu ông T2 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà mới làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng phía bà P không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn đồng ý với ý kiến của bà P.

Vì những lẽ trên, có cơ sở khẳng định mặc dù ông T2 không ký tên vào “Giấy giao tiền sang nhượng vườn” ngày 03/6/2021 nhưng ông T2 biết và không phản đối việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

[2.3] Về quan điểm của ông T2 cho rằng tại thời điểm “Giấy giao tiền sang nhượng vườn” được giao kết thì quyền sử dụng thửa đất số 8248 đang được thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu – Phòng giao dịch Phước An, Krông Pắc, xét thấy: Vào các ngày 03 và 13/6/2021 bà P yêu cầu các nguyên đơn đưa tiền và đã nhận được 400.000.000 đồng; ngày 04/7/2021 quyền sử dụng thửa đất trên được xóa thế chấp và đến ngày 22/9/2021, các nguyên đơn mới giao nốt số tiền 100.000.000 đồng cho bị đơn. Như vậy, cho đến ngày quyền sử dụng thửa đất số 8248 được xóa thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vẫn chưa được thực hiện xong nên bên mua chưa giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng, bên bán chưa tiến hành bàn giao đất và GCNQSDĐ. Điều này cũng phù hợp với lời khai của ông T2, bà P khi cho rằng đất chưa giao cho bên mua, nghề nghiệp chính của vợ chồng ông T2, bà P không phải là buôn bán nên ai xin vào sử dụng đất thì ông bà cứ cho họ vào làm thôi chứ ông bà cũng không quản lý việc ra vào và sử dụng trên thửa đất số 8248. Do đó, việc chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu.

Từ những phân tích và nhận định như trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Sỹ T2 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C2.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Sỹ T2 và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đoàn Thị Q1 3.000.000 (Ba triệu) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Đình T1 và bà Đoàn Thị Q1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng tạm ứng án phí (do người đại diện theo

ủy quyền ông Nguyễn Văn L nộp thay) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/00017215 ngày 03/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C2, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Sỹ T2 và bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Sỹ T2 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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 Sỹ T2, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện C2, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 235 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 95, 100, 166, 188 và 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Đình T1 và bà Đoàn Thị Q1.

[1.1] Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Sỹ T2 và bà Nguyễn Thị P với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Đình T1 và bà Đoàn Thị Q1 đối với thửa đất số 8248, tờ bản đồ số 45, diện tích 729m² tọa lạc tại buôn P, xã E1, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk.

[1.2] Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Đình T1 và bà Đoàn Thị Q1 đối với thửa đất số 8248, tờ bản đồ số 45, diện tích 729m² tọa lạc tại buôn P, xã E1, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk, đã được Ủy ban nhân dân huyện C2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 177564 cho ông Nguyễn Sỹ T2 và bà Nguyễn Thị P vào ngày 08/10/2021, có vị trí tứ cận thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Vị trí tứ cận thửa đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin như sau:

- Phía Đông với thửa đất số 8133, cạnh dài 26,5m;
- Phía Tây giáp với đường liên xã, cạnh dài 22m;
- Phía Nam giáp với đường thôn xóm, cạnh dài 25,7m;
- Phía Bắc thửa đất số 8247, cạnh dài 35m.

Tài sản gắn liền với đất gồm có 21 cây Muồng đen có cây hồ tiêu leo; 71 cây Muồng đen không có cây hồ tiêu leo; 02 cây Bơ và 17 cây chuối.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Đình T1 và bà Đoàn Thị Q1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Sỹ T2 và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đoàn Thị Q1 3.000.000 (Ba triệu) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Đình T1 và bà Đoàn Thị Q1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng tạm ứng án phí (do ông Nguyễn Văn L nộp thay) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/00017215 ngày 03/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C2, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Sỹ T2 và bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Sỹ T2 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017514 ngày 16/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C2, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông T2 đã thực hiện xong nghĩa vụ về án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 7a và 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C2;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Duy Tuấn