

Bản án số 51/2025/DS-PT

Ngày 03 – 3 – 2025

V/v “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Bà Trần Thị Bé

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25-02-2025 và 03-3-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2024/TBTL-TA ngày 04-10-2024 về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 10-7-2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 192/2024/QĐ-PT ngày 14-11-2024; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị P, sinh năm 1963; địa chỉ: K đường H, tổ D, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị P: Ông Hà Đồng T, Luật sư Văn phòng L1 đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: F H, quận H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1972 và ông Vương Chí T1, sinh năm 1969;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị H là ông Vương Chí T1; cùng địa chỉ: D đường N, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền lập ngày 18-7-2023 tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Lê Đình V; sinh năm 1972; có mặt và bà Phan Thị N, sinh năm 1965; vắng mặt; cùng địa chỉ: Tổ C, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Đình V, bà Phan Thị N: Ông Nguyễn Anh T2, Luật sư Công ty L2 thuộc đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: B H, quận L, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

- Bà Vương Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: Số K đường N, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Trần Thị H1, sinh năm 1969 và ông Lê Đình S, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ I, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị H1, ông Lê Đình S là Ông Lê Đình V, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ C, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền lập ngày 27-6-2023 tại UBND phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Ông Hà Tấn T3, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Xuân H2, sinh năm 1977;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Xuân H2 là ông Hà Tấn T3; cùng địa chỉ: K Đ, tổ A, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền lập ngày 20-11-2024 tại Phòng C1, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Bà Đặng Thị N1. Sinh năm 1932. Địa chỉ: Tổ C A, quận T, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đặng Thị N1 là ông Vương Chí T1; địa chỉ: D đường N, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền lập ngày 04-8-2022 tại Văn phòng C2, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Ông Vương Chí T4, sinh năm 1961. Trú tại: K N, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Ông Vương Chí T5, sinh năm 1973. Trú tại: K N, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Đình V.

** Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - bà Lê Thị P trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Vào cuối năm 2017, do có nhu cầu về nhà ở, qua người quen giới thiệu tôi đồng ý mua diện tích đất 100m² đất ở tại kiệt C, đường N, tổ B, phường A, quận

T, thành phố Đà Nẵng, thửa đất số 89+213 tờ bản đồ số 42, trên đất có ngôi nhà cấp 4 từ vợ chồng ông Hà Tấn T3 và bà Nguyễn Thị Xuân H2 bằng giấy viết tay với số tiền là 430.000.000đ, tôi đã giao đủ số tiền mua cho ông T3 và bà H2.

Nhà và đất tôi mua lại của ông T3 và bà H2 có nguồn gốc của ông Vương Chí S1 và bà Đặng Thị N1 chuyển nhượng cho con gái là bà Vương Thị L có hồ sơ chuyển nhượng và đơn xin xác nhận nhà ở được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận năm 1997.

Bà Vương Thị L thỏa thuận cho ông Vương Chí T1 là em bà L cùng vợ là bà Phạm Thị H chuyển nhượng phần đất và nhà của mình. Năm 2009 vợ chồng ông T1, bà H đã chuyển nhượng phần nhà và đất của bà L cho bà Trần Thị H1 số tiền là 125.000.000đ làm giấy cam kết viết tay có xác nhận đồng ý của bà Vương Thị L, sau khi nhận đủ tiền ông T1 và bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng và giao giấy tờ nhà đất đứng tên bà L cho bà H1.

Thời gian sau, bà H1 chuyển nhượng lại nhà đất cho vợ chồng ông Hà Tấn T3 và bà Nguyễn Thị Xuân H2, vào tháng 12-2017 ông Hà Tấn T3 và bà Nguyễn Thị Xuân H2 chuyển nhượng lại cho tôi. Tôi đã mang hồ sơ nhà đất của bà Vương Thị L đến phường A nhờ kiểm tra thì được trả lời là hồ sơ hợp pháp nhưng đất nằm trong quy hoạch nên chưa giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại nhà và đất từ vợ chồng ông T3 bà H2 với số tiền là 430.000.000đ bằng giấy viết tay và thỏa thuận với vợ chồng ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H sẽ giao đủ số tiền làm nghĩa vụ thuế với nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến đầu tháng 09-2019, ông T1, bà H thông báo cho tôi là giấy tờ đã làm xong đề nghị tôi giao đủ số tiền để đóng thuế là 604.000.000đ và cam kết trong 02 tháng khi có sổ đỏ ông Vương Chí T1 đi công chứng chuyển nhượng sang tên cho tôi.

Tổng cộng số tiền tôi đã bỏ ra để mua ngôi nhà và đất là 1.034.000.000đ trong đó giao cho ông T3, bà H2 là 430.000.000đ, giao cho ông T1, bà H là 604.000.000đ.

Sau khi làm xong thủ tục nhà đất và vợ chồng ông T1 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, tôi nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Vương Chí T1 và bà Phạm Thị H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nhưng vợ chồng ông T1, bà H không có thiện chí thực hiện.

Nay tôi khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Vương Chí T1 và bà Phạm Thị H thực hiện việc lập thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 100m2 thửa số 89 + 213 tờ bản đồ số 42, địa chỉ kiệt C đường N, tổ B phường A, quận T theo thỏa thuận. Nếu không chuyển nhượng thì buộc bà H ông T1 trả tiền theo giá trị thị trường đối với lô đất trên.

** Bị đơn - bà Phạm Thị H, ông Vương Chí T1 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

- Năm 1997 cha và mẹ tôi: ông Vương Chí S1 và bà Đặng Thị N1 ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất (100m tại UBND phường A) cho con gái là bà Vương Thị L.

- Ngày 01-02-2009 bà Vương Thị L chuyển nhượng lại lô đất nói trên cho vợ chồng em trai là tôi Vương Chí T1 và vợ là Phạm Thị H (giấy chuyển nhượng viết tay)

- Ngày 13-10-2009 vợ chồng tôi Vương Chí T1, Phạm Thị H chuyển nhượng lại lô đất trên cho bà Trần Thị H1 (Giấy cam kết ngày 08-9-2009) và ông Lê Đình V là người đứng ra mua đất với bà Vương Thị L (bà H1 là chị dâu của ông V). Lô đất thuộc trong khu vực giải tỏa khu dân cư số B P – giai đoạn 2.

Kể từ đó gia đình tôi đã nhiều lần làm kiến nghị đến UBND thành phố Đ và UBND quận T. Cho đến ngày 19-02-2019 được UBND quận T thông báo cho chuyển mục đích sử dụng đất.

Đến ngày 06-9-2019, bà Lê Thị P đem toàn bộ hồ sơ liên quan lô đất nói trên đến gặp vợ chồng tôi và nói là mình là chủ sở hữu của lô đất đó.

Trong khi gia đình mẹ tôi là bà Đặng Thị N1 đang làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp lên đất ở nên bà P có nhờ vợ chồng tôi chuyển giúp bà 80m đất nông nghiệp lên thành đất ở theo bộ hồ sơ mà bà Vương Thị L đứng tên.

Vợ chồng tôi đã nhận 604 triệu đồng của bà P và đã nộp vào ngân sách nhà nước để chuyển mục đích sử dụng đất (có hóa đơn và biên lai).

Nay bà Lê Thị P yêu cầu vợ chồng tôi thực hiện việc lập thủ tục chuyển nhượng đất theo thửa đất 89 + 213 tờ bản đồ số 42, địa chỉ kiệt C N, phường A, T, thành phố Đà Nẵng là chưa đủ cơ sở vì giữa vợ chồng tôi và bà Lê Thị P không thực hiện mua bán đất với nhau. Chúng tôi sẽ tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 89 + 213, tờ bản đồ số 42, diện tích đất 100m² tại địa chỉ kiệt C đường N, tổ B phường A, quận T, Đà Nẵng cho người được Tòa án xác định đứng tên mua lô đất này.

Hiện nay, thửa đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 404140 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 06-11-2023, chỉnh lý biến động sang tên ngày 25-4-2024 tại địa chỉ tổ C phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Vương Chí T1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Đình V, bà Phan Thị N trình bày tại đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Năm 2009, tôi nhận chuyển nhượng một lô đất có diện tích 100m², trên đất có một ngôi nhà khoảng 90m², bị hư hỏng một phần còn tầm 30m² vẫn sử dụng được tại Tổ B, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, chúng tôi nhờ chị gái là bà Trần Thị H1 đứng tên hộ có giấy xác nhận của bà H1 về việc đứng tên hộ trong giấy đặt cọc và mua bán.

Người bán lô đất này cho vợ chồng tôi là bà Vương Thị L, người nhận tiền là ông Vương Chí T1 và bà Phạm Thị H.

Tại thời điểm đặt cọc, ngày 08-9-2009, bên bán cung cấp cho chúng tôi một số hồ sơ gồm:

- + Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vương Chí S1 và bà Đặng Thị N1; cùng trú tại tổ 6b Phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng cho bà Vương Thị L có xác nhận của UBND phường A và dấu treo của Sở Địa chính – Nhà đất thành phố Đà Nẵng. Thửa đất có tứ cận phía Đông giáp ruộng, phía Tây giáp nhà ông T1, phía Bắc giáp đất ông S1, phía Nam giáp đất ông S1. Diện tích của thửa đất chuyển nhượng là 100m², loại đất Thổ cư; mục đích sử dụng làm nhà ở; thời hạn sử dụng đất lâu dài.

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Chí S1, bà Đặng Thị N1 với bà Vương Thị L đối với thửa đất nêu trên có xác nhận của Chủ tịch UBND phường A – Đào Ngọc S2 với nội dung: “Vợ chồng ông Vương Chí S1 và bà Vương Thị L, hai bên đã thỏa thuận ký tên trên là đúng”.

- + Sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- + Đơn xin xác nhận nhà ở của bà Vương Thị L (có xác nhận của UBND phường A với nội dung: “Bà Vương Thị L hiện có nhà ở tại A, Đà Nẵng. Nhà ở không có tranh chấp, quy hoạch”.

Để đảm bảo việc chuyển nhượng, ngày 08-9-2009, giữa bà Vương Thị L và vợ chồng em trai là Vương Chí T1, Phạm Thị H đã lập “Giấy cam kết về việc Đặt cọc”. Nội dung giấy này thể hiện Bên bán là ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H và Bên mua là bà Trần Thị H1. Tại thời điểm đặt cọc hai bên hẹn nhau không quá 15 kể từ ngày 25-9-2009 ra công chứng ký giấy tờ và bên bán sẽ giao toàn bộ giấy tờ nhà đất.

Do nhà, đất này đang nằm trong vùng quy hoạch nên ngày 13-10-2009, giữa bà Vương Thị L (Bên A) và bà Trần Thị H1 (Bên B) tiếp tục làm “Giấy cam kết về việc mua bán nhà và giao quyền đứng tên sử dụng đất” đối với nhà và đất đã đặt cọc trước đó.

Sau đó chúng tôi đã thanh toán toàn bộ tiền, bà L, ông T1 và bà H đã giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho tôi giữ đồng thời bàn giao căn nhà nói trên cho tôi quản lý, sử dụng. Tôi cho người khác thuê và nhận tiền đều đặn hàng tháng, đến khoảng năm 2012 do nhà xuống cấp quá, không thể thuê được nữa nên người ta trả nhà cho tôi. Tôi không sử dụng và để vậy cho đến nay.

Trong khoảng thời gian mua nhà và đất, do nhà và đất nêu trên chưa đứng tên tôi nên từ năm 2009 đến 2013, ông Vương Chí T1 là người đi nộp thuế đất, sau đó tôi trả lại tiền và nhận lại các biên lai thuế. Sổ biên lai này tôi đã đưa cho ông Hà Trán T6 và bà Nguyễn Thị Xuân H2 giữ khi vay tiền. Riêng năm 2023, Tổ dân P1 gọi tôi trực tiếp đến nhận giấy thuế và tôi là người trực tiếp đi nộp thuế.

Như vậy, việc chúng tôi nhận đặt cọc để mua nhà và đất tại tổ B, phường A của bà Vương Thị L (do ông Vương Văn T7 đứng tên) đã thực hiện gần như hoàn thành: Bên mua giao đủ tiền, Bên bán giao nhà và đất. Việc mua bán chỉ trừ việc ra công chứng sang tên quyền sử dụng đất vì vướng quy hoạch. Nay

việc quy hoạch này đã được thành phố Đà Nẵng xoá bỏ nên tôi yêu cầu bà Vương Thị L có trách nhiệm cùng với ông Vương Chí T1 tiến hành công chứng sang tên thửa đất nêu trên cho chúng tôi theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đối với khoản tiền vay của ông Hà Trán T6 và bà Nguyễn Thị Xuân H2: Do nhu cầu cần vay tiền xử lý công việc nên chúng tôi có tìm đến ông T6, bà H2 để vay tiền, vàng, tổng cộng 3 lần gồm:

- Lần 1: Khoảng tháng 9-2010 tôi vay 70.000.000 đồng.
- Lần 2: Ngày 21-12-2010: tôi vay 30.000.000 đồng.
- Lần 3: ngày 29-8-2011: tôi vay 5,5 chỉ vàng 98% của hiệu vàng Ngọc Mai;

Sau khi vay số tiền, vàng này, ban đầu vợ chồng tôi có trả lãi đầy đủ theo thoả thuận, nhưng sau đó do làm ăn thua lỗ, không còn khả năng thanh toán nên đến ngày 10-6-2014, giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông T6, bà H2 có thoả thuận chốt gốc, lãi đến thời điểm đó là 255.000.000đ.

Để đảm bảo trả nợ: chúng tôi đã đưa cho vợ chồng ông T6, bà H2 một phần bộ hồ sơ nhà đất đã nhận chuyển nhượng của bà L (ông T1 và bà H) gồm: 01 bản chính Đơn xin chuyển nhượng đất của ông Vương Chí S1 bà Đặng Thị N1 cho bà Vương Thị L; 01 bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Chí S1, bà Đặng Thị N1 và bà Vương Thị L, có sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo; 01 bản chính Đơn xin xác nhận nhà có nhà ở của bà Vương Thị L (diện tích căn nhà là 91,8m², nhà cấp 4, chiều rộng 5,1m, chiều dài 18m) và một số biên lai đóng thuế đất hàng năm (từ năm 2009 đến năm 2013); 01 bản chính Giấy cam kết về việc đặt cọc ngày 08-9-2009 giữa bên bán ông Vương Chí T1- bà Phạm Thị H và bên mua là bà Trần Thị H1;

Vài năm sau, chúng tôi có liên lạc với ông T6, bà H2 để trả nợ số tiền 255.000.000đ đã mượn nhưng ông T6, bà H2 nói đã bán số giấy tờ trên cho bà Lê Thị P. Nhiều lần sau đó chúng tôi yêu cầu ông T6, bà H2 trả lại giấy tờ cho tôi, tôi trả lại tiền đã vay mượn nhưng họ không thực hiện.

Chúng tôi cho rằng, việc vợ chồng tôi đưa giấy tờ để làm tin đối với khoản tiền vay nhưng ông T6, bà H2 đưa giấy tờ đó bán cho bà Lê Thị P là trái pháp luật. Do đó, việc mua bán này là vô hiệu nên đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P.

Từ những nội dung trình bày nêu trên, ngoài việc chúng tôi đã nêu quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P, nay chúng tôi xin được đưa ra yêu cầu độc lập, cụ thể:

- Buộc ông Hà Tấn T3 và bà Nguyễn Thị Xuân H2 trả lại cho vợ chồng ông Lê Đình V, bà Phan Thị Nam B hồ sơ nhà đất tại tổ B, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng đã đưa để đảm bảo khoản tiền nợ 255.000.000đ gồm:

Vợ chồng ông Lê Đình V, bà Phan Thị N có nghĩa vụ trả lại toàn bộ tiền gốc, lãi phát sinh của số tiền 255.000.000đ theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Vương Chí T1, bà Vương Thị L có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 08-9-2009 về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất 100m² đất tại tổ B, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng và tiến hành chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông Lê Đình V, bà Phan Thị N đối với nhà và đất tại tổ B, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Trong trường hợp ông T1, bà L không sang tên lô đất trên cho ông Lê Đình V, bà Phan Thị N thì phải bồi thường một khoản tiền đương giá trị lô đất nêu trên theo giá thị trường hiện nay hoặc kết quả của đơn vị định giá độc lập do Tòa án trưng cầu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Vương Thị L trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Năm 1997, cha mẹ tôi có cho hai chị em một lô đất diện tích 100m tại tổ F phường A, quận T. Đến năm 2009, tôi chuyển nhượng cho hai vợ chồng ông Vương Chí T1 và bà Phạm Thị H, có giấy viết tay. Sau đó, ông T1 và bà H lại chuyển nhượng cho bà Trần Thị H1, trú tại tổ E phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng. Ông T1 và bà H có nhờ vợ chồng tôi ra Phòng C1 ký giấy cam kết giao đất giữa tôi và bà H1 và một giấy cam kết đặt cọc giữa ông T1 và bà H với bà H1.

Đến năm 2015, ông Hà Tấn T3 và Nguyễn Thị Xuân H2 có tìm đến nhà gặp tôi phân trần việc tranh chấp đất giữa ông Lê Đình V, thì tôi có kiểm tra lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính chủ bị thất lạc, tôi lập tức xuống Phòng công chứng kiểm tra nhưng không đúng tên tuổi như hợp đồng. Tôi đã đề nghị hủy hồ sơ, từ đó đến nay tôi không giao dịch bất cứ ai về hợp đồng trên.

Đến tháng 6 năm 2021, bà H2 và bà P yêu cầu giao đất, tôi không đồng ý vì mỗi bên đều giữ một hợp đồng chuyển nhượng trong khi tôi chỉ có một lô đất. Tôi đã yêu cầu hai bên cung cấp giấy tờ hợp đồng mua bán nhưng phía bà H2 không có hợp đồng mua bán với bà H1.

Đến ngày 04-4-2022, tôi có nhận một bộ hồ sơ khởi kiện qua bưu điện của bà P với nội dung “việc chuyển nhượng từ bà H1 sang vợ chồng ông Hà Tấn T3 và bà Nguyễn Thị Xuân H2 sang đến tôi đều được sự đồng ý của bà Vương Thị L” là hoàn toàn bịa đặt và tôi không hề biết.

Đề nghị Tòa án xem xét làm rõ ông T3 và bà H2 chứng minh việc hợp đồng mua bán. Bà Lê Thị P bịa đặt việc mua bán đất giữa các bên có sự đồng ý của tôi, đề nghị ông Lê Đình V trả lại bộ hợp đồng chuyển nhượng cho chính chủ (ba mẹ). Sau khi Tòa án giải quyết đất thuộc về ai thì tôi sẽ phối hợp với vợ chồng em trai tôi là ông T1 và bà H giao lại cho người đó.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Hà Tấn T3 và bà Nguyễn Thị Xuân H2 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Trước đây vợ chồng tôi có căn nhà và đất ở đối diện nhà hàng xóm là ông Lê Đình V thuộc địa phận T, phường A, quận T. Năm 2010, ông V có ý mua lại căn nhà và vợ chồng tôi bán để lấy tiền làm nhà tại số E Đ, phường T. Trong thời gian này, ông V và bà N (vợ ông V) mượn vợ chồng tôi 355.000.000đ tiền mặt và 05 chỉ vàng 98% và hứa trong 02 đến 03 tháng sẽ hoàn trả đủ vợ chồng

tôi có tiền làm nhà. Trong lúc này, vợ chồng tôi thi công nhà tại đường Đ thì có đòi lại số tiền mà ông V và bà N đã mượn nhưng ông V và bà N không trả. Vợ chồng tôi có đòi nhiều lần thì ông V bàn giao lại toàn bộ hồ sơ nhà đất đứng tên bà Vương Thị L cho vợ chồng tôi để cầm qua số tiền đã mượn. Lúc này vợ chồng tôi miễn cưỡng không nhận. Cuối cùng vợ chồng tôi đành phải chấp nhận bộ hồ sơ đất này. Trong thời gian này, vợ chồng tôi vẫn đi nộp thuế hàng năm đều đặn đứng tên bà Vương Thị L. Đến lúc làm nhà, vợ chồng tôi không có tiền nên mượn số tiền của chị tôi là bà Lê Thị P số tiền 430.000.000đ để làm nhà. Đến lúc chị P đòi số tiền trên thì tôi thỏa thuận với chị P bàn giao hồ sơ đất đứng tên bà Vương Thị L cho chị và cầm lại số tiền trên. Bộ hồ sơ đất này ông V đứng tên mua, trả tiền cho bà Vương Thị L, người đứng tên mua là bà Trần Thị H1. Theo tôi được biết thì bà H1 là chị của ông V.

Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị P, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vương Chí T4 trình bày tại đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Nguyên thừa đất tại tổ B phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng do mẹ tôi là bà Đặng Thị N1 đứng tên và đến ngày 19-8-2023 đã được tặng cho cho 03 anh em là Vương Chí T4, sinh năm 1961; Vương Chí T1, sinh năm 1969; Vương Chí T5, sinh năm 1972. Trong tổng số diện tích đất tặng cho 03 anh em thì có phần diện tích đất đã bán cho người khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện, tôi đồng ý ký xác nhận chuyển nhượng phần diện tích đã bán cho người khác và bàn giao cho người được xác định đứng tên mua lô đất này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vương Chí T5 trình bày tại đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Trước đây thừa đất tại tổ B phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng do bà Đặng Thị N1 đứng tên chủ sở hữu. Bà Đặng Thị N1 đã tặng cho cho 03 anh em là Vương Chí T4, Vương Chí T5, Vương Chí T1. Anh T1 có bán một bộ hồ sơ ba lá giấy tờ cho anh V. Anh T1 có trách nhiệm bàn giao như thế nào tôi không có ý kiến nhưng không được ảnh hưởng đến phần đất của bà N1 tặng cho tôi. Tuy nhiên hiện nay phần đất này chồng một phần lên phần đất mà tôi nhận chuyển nhượng của ba mẹ tôi, tôi đề nghị Tòa án xem xét

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 10-7-2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 58/2024/QĐ-SCBSBA ngày 10-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:***

Căn cứ Điều 697, 698, 121, 122, khoản 2 Điều 124 và 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 122, 129, 131, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của bà Lê Thị P đối với ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của ông Lê Đình V, bà Phan Thị N đối với ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H.

3. Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Tấn T3, bà Nguyễn Thị Xuân H2 với bà Lê Thị P; giữa bà Lê Thị P với ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H; giữa bà Trần Thị H1 với bà Vương Thị L vô hiệu và xử lý hậu quả của các giao dịch dân sự như sau:

- Ông Vương Chí T1 được quyền sử dụng 100m² đất trong tổng số 352,4m² đất tại thửa số 662, tờ bản đồ 24 tại địa chỉ tổ C phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 404140 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 06-11-2023, chỉnh lý biến động sang tên ngày 25-4-2024 đứng tên ông Vương Chí T1;

- Ông Vương Chí T1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị P 604 triệu tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất và 529.380.000đ tiền bồi thường, tổng cộng là 1.133.380.000 đồng.

- Ông Vương Chí T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Đình V, bà Phan Thị N 125 triệu tiền chuyển nhượng và 352.920.000đ tiền bồi thường, tổng cộng là 477.920.000đ;

- Ông Hà Tấn T3, bà Nguyễn Thị Xuân H2 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị P 430 triệu đồng;

2. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự chịu như sau: Bà Lê Thị P phải chịu 300.000đ. Ông Lê Đình V, bà Phan Thị N phải chịu 300.000đ. Ông Vương Chí T1 phải chịu 60.339.000đ.

3. Về các chi phí tố tụng: Ông Lê Đình V, bà Phan Thị N trả lại cho bà Lê Thị P số tiền 6.578.600đ; Ông Vương Chí T1 trả lại cho bà Lê Thị P số tiền 6.578.600đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng thời gian và số tiền phải thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

*** Kháng cáo, kháng nghị:**

Ngày 16-7-2024, ông Lê Đình V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm trên theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị P, chấp nhận yêu cầu độc lập về “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của ông Lê Đình V, bà Phan Thị N đối với ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H.

Ngày 23-7-2024, Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng kháng nghị tại Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên xử chấp nhận yêu cầu độc lập về “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của ông Lê Đình V, bà Phan Thị N đối với ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng do có căn cứ; đề nghị áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự để sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên xử chấp nhận yêu cầu độc lập về “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của ông Lê Đình V, bà Phan Thị N đối với ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị N, ông Hà Tấn T3, bà Nguyễn Thị Xuân H2, ông Vương Chí T4, ông Vương Chí T5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Bà Vương Thị L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Đình V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng:

[2.1] Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án gồm Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-01-1997 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-01-1997 đều của ông Vương Chí S1, bà Đặng Thị N1 chuyển nhượng cho bà Vương Thị L 100m² đất thổ cư tại phường A, quận T; Đơn xin xác nhận có nhà ở không ghi ngày tháng năm của bà Vương Thị L gửi UBND phường A, quận T và Giấy cam kết v/v đặt cọc ngày 08-9-2009 giữa bên bán ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H; bên mua bà Trần Thị H1 đối với nhà và đất tại tổ B kiệt 1m2 đường N, phường A, quận T, diện tích 100m² do bà Vương Thị L đứng tên với giá 125.000.000đ.

Đồng thời, ông Lê Đình V trình bày tại Giấy cam kết v/v đặt cọc ngày 08-9-2009 vợ chồng ông Lê Đình V, bà Phan Thị N mua nhưng để cho chị là bà Trần Thị H1 đứng tên trên giấy tờ mua bán. Phần trình bày này của ông V được ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H cũng như bà Trần Thị H1 xác nhận là đúng.

Như vậy, có cơ sở để xác định có sự việc vợ chồng ông Lê Đình V, bà Phan Thị N nhận chuyển nhượng 100m² đất thổ cư tại tổ B, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng của vợ chồng ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H vào ngày 08-9-2009.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 404140 ngày 06-11-2023 thì 100m² đất thổ cư tại địa chỉ kiệt C, đường N, tổ B, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng mà các bên đang tranh chấp hiện nay nằm trong thửa đất số 662, tờ bản đồ số 24, diện tích 352,4m², đã được cấp, chỉnh lý biến động sang tên ông Vương Chí T1 ngày 25-4-2024.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì thấy:

Giấy cam kết v/v đặt cọc ngày 08-9-2009 do các các chủ thể mua bán không trực tiếp tham gia: ông Lê Đình V, bà Phan Thị N nhận chuyển nhượng nhưng để cho bà Trần Thị H1 đứng tên bên mua; ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H chuyển nhượng nhưng đứng tên bà Vương Thị L đứng tên bên bán. Sau khi ký giấy đặt cọc và giao nhận tiền, các bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Tại thời điểm chuyển nhượng, 100m² đất thổ cư tại tổ B, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng vẫn đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ ông T1, bà L là ông Vương Chí S1, bà Đặng Thị N1, chưa được sang tên cho bên bán ghi tại Giấy cam kết v/v đặt cọc ngày 08-9-2009. Đồng thời, tại Giấy đặt cọc ngày 08-9-2009 này chỉ ghi chung chung 100m² đất thổ cư tại phường A, quận T mà không thể hiện vị trí cụ thể của 100m² đất trong cả thửa đất lớn của ông Vương Chí S1, bà Đặng Thị N1; có kèm theo hình vẽ tay chưa lồi đi vào rộng 1,2m cho diện tích đất này nhưng không thể hiện chiều dài lồi đi.

Tại thời điểm Toà án cấp phúc thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ các thửa đất thì không còn tồn tại lồi đi nào để đi vào 100m² đất đang tranh chấp để có cơ sở đối chứng. Từ vị trí đất tranh chấp ra mặt tiền kiệt bị gián đoạn bởi thửa đất khác mới tiếp đến là thửa đất 662 của ông T1 (thửa đất này gãy khúc, không liên tục) để thông ra mặt tiền kiệt đường N. Như vậy, diện tích đất tranh chấp 100m² nằm phía sau thửa đất 662 của ông T1, không có lối đi vào từ mặt tiền kiệt đường N, còn phía sau diện tích đất này là một khoảnh đất trong thửa đất 662 của ông T1, không thông ra được đường quy hoạch nhà nước mới làm. Hơn nữa, tại sơ đồ đo vẽ của Trung tâm K thể hiện các đường sự không xác định thống nhất vị trí của diện tích 100m² đất đang tranh chấp mà chênh lệch cách nhau 5m.

Tại phiên toà phúc thẩm tạm ngừng ngày 10-01-2025, ông Lê Đình V trình bày sau khi nhận chuyển nhượng 100m² đất thổ cư tại tổ B, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng thì ông V có cho người khác thuê làm đậu khuôn trong khoảng 2-3 năm nhưng sau đó không có điện nước nên không ai thuê nữa; phần ông V rời khỏi địa phương đi làm ăn xa; diện tích đất tranh chấp bị bỏ hoang,

ông V không quản lý, sử dụng từ năm 2012 cho đến nay và ông V cũng không thực hiện nghĩa vụ kê khai nộp thuế gì đối với nhà nước.

Từ những tình tiết trên thì có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² đất thổ cư tại phường A, quận T của ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H cho ông Lê Đình V, bà Phan Thị N là vô hiệu do vi phạm về cả nội dung lẫn hình thức theo quy định tại các điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 122, 124, 697, 698 của Bộ luật dân sự 2005.

[2.3] Ông Lê Đình V sau khi nhận chuyển nhượng 100m² đất này thì được ông Vương Chí T1 giao cho 02 bộ hồ sơ gốc. Ông V đã cầm cố 01 bộ giấy tờ nhà đất cho ông Hà Tấn T3, bà Nguyễn Thị Xuân H2 để vay tiền đi nơi khác làm ăn vào khoảng năm 2011. Từ đó đến nay ông V chưa trả tiền gốc và lãi cho ông T3, bà H2 đồng nào.

Tại hồ sơ không có tài liệu thể hiện việc đặt cọc hoặc chuyển nhượng diện tích 100m² đất thổ cư tại phường A, quận T từ ông Lê Đình V, bà Phan Thị N qua cho ông Hà Tấn T3, bà Nguyễn Thị Xuân H2 mà ông T3, bà H2 đã ký Hợp đồng nhận cọc v/v mua bán nhà đất cho bà Lê Thị P vào ngày 18-12-2017. Sau đó, ngày 06-9-2019, có Giấy nhận tiền thể hiện bà P giao tiền cho ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H để nộp thuế. Đây là số tiền để ông T1 thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng của đất không phải là việc mua bán chuyển nhượng và cũng không phải là thanh toán tiền chuyển nhượng đất vì giữa ông T1 với bà P không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng phần đất nói trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Tấn T3, bà Nguyễn Thị Xuân H2 với bà Lê Thị P; giữa bà Lê Thị P với ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H; giữa bà Trần Thị H1 với bà Vương Thị L (bản chất là giao dịch giữa ông Lê Đình V, bà Phan Thị N đối với ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H) là vô hiệu với những nhận định được nêu tại bản án sơ thẩm là có căn cứ pháp luật và tình hình thực tế của vụ án.

[3] Xét về xử lý hậu quả của các giao dịch dân sự nói trên thì Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông Vương Chí T1 được quyền sử dụng diện tích 100m² đất thổ cư tại phường A, quận T trong tổng số 352,4m² đất tại thửa số 662, tờ bản đồ 24 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T1 và ông T1 phải hoàn trả lại tiền đã nhận từ ông Lê Đình V, bà Lê Thị P có tính đến tiền bồi thường thiệt hại và ông Hà Tấn T3, bà Nguyễn Thị Xuân H2 phải hoàn trả lại tiền đã nhận từ bà Lê Thị P là phù hợp với các quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Các đương sự có nghĩa vụ và quyền lợi trong việc hoàn trả tiền này gồm ông T1, bà P, ông T3, bà N đều không có kháng cáo, đồng tình với bản án sơ thẩm.

Riêng ông Lê Đình V kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông với vợ chồng ông Vương Chí T1 nhưng như nhận định ở trên thì giao dịch dân sự này vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 có nghĩa vụ trả cho ông V, bà N 125.000.000đ tiền chuyển nhượng và 352.920.000đ tiền bồi thường (bằng 20% giá trị thẩm định

giá của diện tích đất tranh chấp), tổng cộng 477.920.000đ là phù hợp. Do đến thời điểm hiện nay, khi bà Lê Thị P nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất thì mới làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất đang tranh chấp, công sức làm tăng giá trị tài sản phần nhiều thuộc về bà P.

Đồng thời, cân đối giá trị thẩm định giá của diện tích 100m² đất đang tranh chấp tại địa chỉ kiệt C, đường N, tổ B, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng là 1.764.600.000đ với tổng số tiền ông Vương Chí T1 phải hoàn trả và bồi thường cho ông V, bà N và bà P là 1.611.300.000đ, gần bằng giá trị lô đất là hợp tình hợp lý nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ông Lê Đình V phải chịu án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn xét xử phúc thẩm do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[5] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 697, 698, 121, 122, khoản 2 Điều 124 và 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 117, 122, 129, 131, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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:

I. Không chấp nhận Đơn kháng cáo của ông Lê Đình V;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23-7-2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 10-7-2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của bà Lê Thị P đối với ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của ông Lê Đình V, bà Phan Thị N đối với ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H.

3. Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Tấn T3, bà Nguyễn Thị Xuân H2 với bà Lê Thị P; giữa bà Lê Thị P

với ông Vương Chí T1, bà Phạm Thị H; giữa bà Trần Thị H1 với bà Vương Thị L vô hiệu và xử lý hậu quả của các giao dịch dân sự như sau:

- Ông Vương Chí Toàn được quyền sử dụng 100m² đất trong tổng số 352,4m² đất tại thửa số 662, tờ bản đồ 24 tại địa chỉ tổ C phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 404140 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 06-11-2023, chỉnh lý biến động sang tên ngày 25-4-2024 đứng tên ông Vương Chí T1;

- Ông Vương Chí T1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị P 604.000.000đ tiền thuế chuyên mục đích sử dụng đất và 529.380.000đ tiền bồi thường, tổng cộng là 1.133.380.000đ.

- Ông Vương Chí T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Đình V, bà Phan Thị N 125.000.000đ tiền chuyển nhượng và 352.920.000đ tiền bồi thường, tổng cộng là 477.920.000đ;

- Ông Hà Tấn T3, bà Nguyễn Thị Xuân H2 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị P 430.000.000đ;

2. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự chịu như sau:

- Bà Lê Thị P phải chịu 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0002613 ngày 30-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Lê Đình V, bà Phan Thị N phải chịu 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0000055 ngày 29-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Vương Chí T1 phải chịu 60.339.000đ.

3. Về các chi phí tố tụng:

- Ông Lê Đình V, bà Phan Thị N trả lại cho bà Lê Thị P số tiền 6.578.600đ;

- Ông Vương Chí T1 trả lại cho bà Lê Thị P số tiền 6.578.600đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng thời gian và số tiền phải thi hành án.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đình V phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0001389 ngày 19-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, đã nộp đủ.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn xét xử phúc thẩm: Ông Lê Đình V phải chịu 2.000.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp 2.000.000đ tại Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng, đã nộp đủ.

III. 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, 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q. Thanh Khê, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai