

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **97/2023/DS - PT**

Ngày: 20 - 02 - 2023

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

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

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân và ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 378/2022/DSPT ngày 05 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 183/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2023/QĐPT ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Viết T, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số 132 H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư La Văn T thuộc Văn phòng Luật sư L – Tổ chức đăng ký Trợ giúp pháp lý theo Luật Trợ giúp pháp lý. Địa chỉ: Đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Quang T1.

Địa chỉ: Thôn 2, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Minh H. Địa chỉ: Số 57 đường A, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thiều Thị Q, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số 132 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bà Phạm Thị N. Địa chỉ: Số 111 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền của bà Thiệu Thị Q, bà Phạm Thị N: Ông Đỗ Viết T.

3. Bà Nguyễn Thị N1. Địa chỉ: Số 64, thôn 3, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Minh H; Địa chỉ: Địa chỉ: Số 57 đường A, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Đỗ Viết T trình bày:

Vào năm 2000, ông Trần Quang T1 sang nhượng cho ông Đỗ Viết T 01 căn nhà trên phần diện tích 42m², địa chỉ tại: Số 132 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng nhà và đất là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Ông T1 đã nhận đủ số tiền đồng thời đã bàn giao nhà và đất cho ông quản lý, sử dụng. Do ông và bà Phạm Thị N có 01 con chung sinh năm 1992 nên ông cho bà N ở trên căn nhà này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 538924, thửa đất số 144, tờ bản đồ số 7, diện tích 35,2m² hiện trạng 42m² được UBND thành phố B cấp ngày 23/3/2005 cho ông Trần Quang T1 và bà Phạm Thị N. Do không am hiểu pháp luật và muốn giảm tiền thuế khi thực hiện các thủ tục nên để ông Trần Quang T1 cùng đứng tên trên giấy chứng nhận.

Kể từ khi nhận sang nhượng quyền sử dụng đất, gia đình ông đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp với ai và đã thực hiện việc đóng các khoản thuế, phí tại địa phương đầy đủ. Tuy nhiên, đến nay, ông T1 chưa chịu tiến hành các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông để ông thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất. Do vậy, ông Đỗ Viết T khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Trần Quang T1 đề ngày 17/12/2000 đối với phần diện tích đất và căn nhà tọa lạc tại số 132 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 10/12/1993, ông Trần Quang T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá K và bà Trần Thị T3 một căn nhà cấp 4 tại số 108 (Số mới là 132) đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nhà đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mang tên ông K, bà T3. Việc mua bán đã được lập thành văn bản và được phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 10/12/1993. Tại thời điểm ông T1 mua nhà, ông T1 có vợ là bà Nguyễn Thị N1 và các con là Trần Thị N2 (sinh năm 1984) và Trần Văn T2 (sinh năm: 1990).

Trong quá trình sinh sống ông T1 có biết ông Đỗ Viết T. Ông T là lương y, đã chữa bệnh cho ông T1. Năm 2000, ông T đề nghị được mua căn nhà này của ông T1 và ông T1 đồng ý. Tuy nhiên, hai bên chỉ mới bàn bạc, ông T1 viết giấy chuyển nhượng nhà để ông T mang về trao đổi với gia đình, nếu gia đình ông T đồng ý thì

hai bên tiến hành thủ tục mua bán. Sau khi cầm giấy này, ông T đi luôn và không trả lời việc mua bán. Hai bên chưa bàn giao nhà, đất cũng như giao tiền cho nhau.

Đến năm 2003, do có quen biết bà Phạm Thị N nên ông T1 đã cho bà N ở nhờ trên căn nhà này từ năm 2003. Để tạo điều kiện cho bà N đăng ký hội khẩu thường trú vào địa chỉ 132 H, ông T1 có lập văn bản ủy quyền cho bà N được quyền sử dụng căn nhà, giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Buôn Ma Thuột xác nhận ngày 26/7/2005 và ông T1 giao cho bà N bản chính hợp đồng mua bán nhà mà ông T1 mua của ông K, bà T3.

Trong quá trình sử dụng, lợi dụng ông T1 ở xa, bà N đã gian dối đi kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 535924 ngày 23/3/2005 đối với thửa đất trên và mang tên Trần Quang T1 và Phạm Thị N. Việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên là trái pháp luật và ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Đ hủy.

Nay ông Đỗ Viết T khởi kiện, ông T1 không đồng ý. Tại thời điểm ông T1 viết giấy sang nhượng thì tài sản này là tài sản chung của vợ chồng ông T1 và bà Nguyễn Thị N1, ông T1 không thể tự ý sang nhượng mua bán được. Do vậy “Giấy sang nhượng” do nguyên đơn cung cấp không có giá trị.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị N1 và ông Trần Quang T1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn năm 1982. Năm 1993, ông T1 có mua của ông Nguyễn Bá K và bà Trần Thị T3 01 căn nhà cấp 4 tại số nhà 132 H, thành phố B. Việc mua bán đã được lập thành văn bản. Lúc này, bà N1 đang trú tại thôn 10, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cùng các con, mục đích mua nhà nêu trên là để cho các con. Song vì mâu thuẫn gia đình nên đến năm 2009, bà N1 và ông T1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 01/2009/QĐST-HNGĐ ngày 02/3/2009. Trong quyết định này, bà N1 và ông T1 không đưa tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất đang tranh chấp để Tòa án nhân dân huyện C giải quyết vì muốn để lại cho các con.

Nay nguyên đơn khởi kiện thì bà không đồng ý vì tài sản nhà và đất phát sinh trong thời kỳ hôn nhân. Việc ông T1 và ông T viết giấy sang nhượng đất, nhà bà hoàn toàn không biết. Việc sang nhượng này là không có giá trị pháp lý nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hủy “Giấy sang nhượng” đề ngày 17/12/2000 giữa ông Đỗ Viết T và ông Trần Quang T1.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày:

Tôi và ông Đỗ Viết T trước đây có quen biết nhau và có 01 con chung là cháu Đỗ Viết T – sinh ngày 10/02/1992. Do lỡ có con với nhau nên ông Đỗ Viết T có qua lại thăm nom và chăm sóc cho con chung. Chúng tôi không chung sống như vợ chồng với nhau vì ông Đỗ Viết T có vợ là bà Thiều Thị Q. Do tôi không có nơi ở nhất định, cuộc sống bấp bênh, khó khăn. Năm 2000 ông T đã dẫn mẹ con tôi đến căn nhà số 132 H, thành phố B và nói với tôi là căn nhà này ông mua cho mẹ con tôi ở. Khi ông Trần Quang T1 và ông Đỗ Viết T viết giấy, giao tiền cho nhau thì tôi cũng có mặt. Tôi là người đếm tiền giao cho ông T1 và có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Văn T4. Căn nhà này do ông Đỗ Viết T nhận

chuyển nhượng, không liên quan đến tôi. Ông T chỉ cho mẹ con tôi ở và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi có hộ khẩu tại địa phương ngoài ra không có quan hệ nào khác.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa lại căn nhà này. Tôi và cháu Đỗ Viết T ở tại căn nhà 132 H từ năm 2000. Ông T không ở chung cùng mẹ con tôi tại căn nhà này mà ở nhiều chỗ khác để hành nghề châm cứu, xoa bóp, bấm huyệt. Đến năm 2008, ông T tiếp tục nhận chuyển nhượng căn nhà tại 111 H, thành phố B thì mẹ con tôi chuyển sang sống tại số 111 H. Ông T sinh sống tại số 132 H, đến năm 2015 thì bà Thiều Thị Q là vợ ông T cũng đến ở.

Năm 2005, ông T nhờ người làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình làm thủ tục, người ông T nhờ làm thủ tục nói với ông T nếu đứng tên ông T1 thì đỡ tiền thuế hơn, do không hiểu biết pháp luật nên ông T và tôi đồng ý để ông T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận và thông nhất đưa tên tôi vào.

Ngày 23/3/2005, Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 538924 mang tên Trần Quang T1 và Phạm Thị N. Giấy chứng nhận ông T giao cho tôi sử dụng và quản lý.

Do đất và nhà có đứng tên ông T1 nên giữa ông T1 với ông T thỏa thuận với nhau: Ông Trần Quang T1 làm giấy ủy quyền cho tôi được toàn quyền sử dụng căn nhà này. Mục đích làm giấy ủy quyền là để xác định tôi là người có toàn quyền sở hữu, sử dụng căn nhà tại 132 H, thành phố B và ông Trần Quang T1 không còn liên quan gì vì đã chuyển nhượng vào năm 2000. Giấy ủy quyền này do chính ông T1 làm và giao lại cho tôi. Thời điểm chuyển nhượng không có vợ ông T1 tham gia. Tôi cũng không biết vợ ông T1 là ai. Giữa tôi và ông Trần Quang T1 không có mối quan hệ quen biết nào từ trước và cũng không có việc ông Trần Quang T1 cho tôi ở nhờ.

5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thiều Thị Q trình bày:

Tôi và ông Đỗ Viết T chung sống với nhau từ năm 1976. Chúng tôi có đăng ký kết hôn tại xã Đông T, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa nhưng hiện nay giấy chứng nhận đã bị thất lạc.

Trước đây, gia đình tôi sinh sống tại Khu tập thể Nhà máy C 10/3. Sau đó, nhà máy giải thể nên chúng tôi về ại huyện E, tỉnh Đ từ năm 1996. Từ năm 1999, ông T chuyển đến B sinh sống để làm ăn. Năm 2000, ông Đỗ Viết T có nhận chuyển nhượng căn nhà và đất tại số 132 H, thành phố B. Sự việc này tôi có biết, đồng ý và số tiền ông T1 dùng để nhận chuyển nhượng là từ nguồn tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Quá trình chuyển nhượng như thế nào thì tôi không được biết rõ vì thời gian này tôi còn đang ở huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đến năm 2015, tôi mới chuyển đến sinh sống tại căn nhà 132 H, thành phố B cùng ông T cho đến nay. Bà Phạm Thị N thì sinh sống tại số 111 H, thành phố B. Giữa bà Phạm Thị N và ông Đỗ Viết T có 01 con chung là cháu Đỗ Viết T. Sự việc này tôi cũng được biết. Nhưng do sau khi lờ có con chung ông T và bà N không chung sống với nhau nên tôi không có ý kiến gì.

Nay, ông Đỗ Viết T khởi kiện thì tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Người làm chứng ông Nguyễn Văn T4 trình bày: Ngày 17/12/2000, ông đến nơi ông T hành nghề để châm cứu. Sau khi châm cứu xong ông có cùng ông T đến địa chỉ 132 H, thành phố B và chứng kiến việc ông T giao số tiền 60.000.000 đồng cho ông Trần Quang T1 để nhận chuyển nhượng nhà và đất này. Ông T1 đã nhận đủ tiền và viết giấy sang nhượng, bàn giao căn nhà 132 H cho ông T. Ông T4 không ký làm chứng vào giấy tờ.

7. Người làm chứng ông Nguyễn Văn P trình bày: Ông có chứng kiến ông T giao 60.000.000 đồng cho ông Trần Quang T1 để nhận chuyển nhượng đối với căn nhà 132 H, thành phố B. Ông T1 đã nhận đủ tiền và viết giấy sang nhượng, bàn giao căn nhà 132 H cho ông T. Ông P chỉ chứng kiến chứ không ký làm chứng vào giấy tờ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng: Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Viết T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đề ngày 17/12/2000 giữa ông Đỗ Viết T và ông Trần Quang T1 đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 07, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường H, phía Tây giáp thửa đất số 145, phía Nam giáp thửa đất số 143, phía Đông giáp đất hộ ông Đ, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đỗ Viết T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2022 đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ông Phan Minh H là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang T1 và bà Nguyễn Thị N1 có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của ông Phan Minh H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Quang T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét thấy, thửa đất số 144, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Số 132 H, phường T, thành phố B có nguồn gốc của ông Nguyễn Bá K và bà Trần Thị T3. Năm 1993, ông K và bà T1 đã chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông Trần Quang T1, hợp đồng được Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 16/12/1993 và Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B xác nhận ngày 03/5/1994.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang T1 cho rằng ông không chuyển nhượng, không nhận tiền, cũng không bàn giao tài sản cho ông T sử dụng căn nhà và diện tích đất này mà ông cho bà Phạm Thị N ở nhờ. Thì thấy: “*Giấy sang nhượng nhà*” đề ngày 17/12/2000, các đương sự đều thừa nhận các chữ viết và chữ ký trong nội dung của giấy sang nhượng là do ông Trần Quang T1 viết. Sau khi viết giấy chuyển nhượng thì ông T là người giữ giấy từ đó cho đến nay.

Qua xác minh tại địa phương thì từ năm 2000, căn nhà số 132 H, phường T, thành phố B do ông Đỗ Viết T, bà Phạm Thị N và bà Thiều Thị Q sử dụng cho đến nay và không có tranh chấp gì. Ông Đỗ Viết T và bà Thiều Thị Q là vợ chồng. Giữa bà Phạm Thị N và ông Đỗ Viết T có 01 con chung là Đỗ Viết T – sinh năm 1992 nên việc bà N ở trên nhà và đất này là phù hợp với thông tin mà địa phương cung cấp và phù hợp với lời khai của ông T, bà Q, bà N. Như vậy, ông Đỗ Viết T đã tiếp nhận, quản lý căn nhà và diện tích đất tại số 132 H từ năm 2000 đến năm 2021. Trong khoảng thời gian này, ông T1 không có ý kiến, không có tranh chấp gì là hoàn toàn phù hợp với nội dung theo “*Giấy sang nhượng nhà*” đề ngày 17/12/2000 giữa ông T và ông T1.

Tại Giấy ủy quyền đề ngày 26/7/2005, ông Trần Quang T1 thừa nhận việc viết và ký vào giấy ủy quyền, đồng thời, trong nội dung giấy ủy quyền nêu trên xác định ông T1 và bà N là đồng sở hữu nhà ở và đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 538924, bà Phạm Thị N được toàn quyền sử dụng căn nhà và đất ở nói trên. Giấy ủy quyền này do bà Phạm Thị N giữ.

Như vậy, việc ông Trần Quang T1 xác định vì mối quan hệ quen biết ông cho bà N ở nhờ trên đất và ủy quyền cho sử dụng cũng như việc đến khoảng năm 2021 ông mới biết thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 538924 vào năm 2005 mang tên ông và bà Phạm Thị N là không có cơ sở để chấp nhận.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định việc chuyển nhượng, bàn giao tiền, bàn giao tài sản đã hoàn thành từ thời điểm ông Đỗ Viết T quản lý, sử dụng căn nhà và diện tích đất tại số 132 H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 nhận thấy: Bà Nguyễn Thị N1 và ông Trần Quang T1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn năm 1982. Năm 2009, bà N1 và ông T1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 01/2009/QĐST-HNGĐ ngày 02/3/2009 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Việc ông Trần Quang T1 nhận chuyển nhượng và thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất và căn nhà nêu trên trong thời kỳ hôn nhân mà không có ý kiến của bà N1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Tuy nhiên, từ năm 2000 ông Đỗ Viết T đã quản lý sử dụng nhà và đất ổn định, không có tranh chấp, các khoản phí, thuế đều do ông và bà Phạm Thị N thực hiện. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, bà Nguyễn Thị N1 có quyền được khởi kiện đối với ông Trần Quang T1 bằng vụ án dân sự khác để đảm bảo quyền lợi của bà trong việc định đoạt, phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn là phù hợp.

Từ các nhận định, phân tích nêu trên, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà N1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên ông T1, bà N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Quang T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 183/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2. Áp dụng: Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Viết T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đề ngày 17/12/2000 giữa ông Đỗ Viết T và ông Trần Quang T1 đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 07, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường H, phía Tây giáp thửa đất số 145, phía Nam giáp thửa đất số 143, phía Đông giáp đất hộ ông Đ, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đỗ Viết T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quang T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị N1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 600.000 đồng tạm ứng dân sự đã nộp (do ông Phan Minh H nộp thay) theo các biên lai thu số AA/2021/0021631; AA/2021/0021632 ngày 17 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ông Trần Quang T1 phải chịu số tiền thẩm định và định giá tài sản là 2.000.000 đồng.

Ông Đỗ Viết T được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản đã nộp là 2.000.000 đồng sau khi thu được của ông Trần Quang T1.

Trong 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, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. B;
- CCTHADS Tp. B;
- Các đương sự;
-
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Vũ Văn Tú