

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 157/2022/DSPT

Ngày 05 - 9 - 2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

**CỘNG HÒA 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 Nguyễn Duy Thuần.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú

Bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 158/2022/TLPT- DS, ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DSST, ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân LK bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2022/QĐPT-DS, ngày 08 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 155/2022/QĐ-PT, ngày 22/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Chí Đ, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số nhà 46/3/6, hẻm đường ĐTC, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Chí Đ: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1991; có mặt.

Địa chỉ: Số 2B, đường NTT, phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2020).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961; có mặt.

Địa chỉ: Buôn BY, xã KN, huyện LK, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Anh Nguyễn Phương N, sinh năm 2003; vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn BY, xã KN, huyện LK, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Chị Nguyễn Mai L1, sinh ngày 07/10/2005, vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn BY, xã KN, huyện LK, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Mai L1: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961. Là mẹ ruột của chị L1.

Địa chỉ: Buôn BY, xã KN, huyện LK, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Chị Trần Thị Mỹ L2; địa chỉ: Số nhà 46/3/6, hẻm đường ĐTC, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Xuân Y, sinh năm 1953; vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà 155/12/12, đường MHĐ, Phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 13/7/2015 bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Đỗ Chí Đ thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, diện tích 81,2m², trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 30m², xây dựng năm 1998. Địa chỉ thửa đất: Tổ liên gia 11, tổ dân phố 12, hẻm đường ĐTC, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nay là số 46/3/6 hẻm đường ĐTC, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng, ông Đ đã trả cho bà L 310.000.000 đồng, ngày 13/7/2015 trả 200.000.000 đồng, ngày 22/8/2017 trả 110.000.000 đồng. Bà L đã giao nhà và đất cho ông Đ sử dụng từ ngày 13/7/2015 đến nay.

Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà L và ông Đ thỏa thuận với nhau, ông Đ tự đi làm các thủ tục và đóng các khoản phí để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L, vì khi kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L là người đứng tên. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông Đ, ông Đ có trách nhiệm thanh toán 30.000.000 đồng còn lại cho bà L.

Khi bà L chuyển nhượng đất và nhà cho ông Đ hai bên có lập “Hợp đồng mua bán nhà”, thực tế đây là hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà, vì nhà xây gắn liền với đất nên ghi tên hợp đồng hợp là “Hợp đồng mua bán nhà”.

Ngày 09/8/2019 diện tích đất và nhà bà L chuyển nhượng cho ông Đ được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 569976 cho hộ bà Nguyễn Thị L, thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, diện tích 77,7m², địa chỉ thửa đất: Phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Đ yêu cầu bà L làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông Đ, nhưng bà L không đồng ý và yêu cầu ông Đ trả lại nhà và đất.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân LK, tỉnh Đắk Lắk công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 13/7/2015 giữa ông Đỗ Chí Đ và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 77,7m², Giấy chứng nhận số: CQ 569976 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 09/8/2019 cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Về số tiền 30.000.000 đồng ông Đ còn nợ bà L, bằng 8,823% giá trị thửa đất ông Đ phải trả cho bà L tại thời điểm chuyển nhượng, nay ông Đ đồng ý trả cho bà L 8,823% trị giá thửa đất ông Đ đã thỏa thuận với bà L ngày 01/12/2021 là 800.000.000 đồng, tương đương số tiền ông Đ phải trả cho bà L là 70.584.000 đồng.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Ngày 13/7/2015 bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Đỗ Chí Đ thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, diện tích 81,2m², địa chỉ thửa đất: Tổ liên gia 11, tổ dân phố 12, hẻm đường ĐTC, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nay là số 46/3/6 hẻm đường ĐTC, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng. Ngày 13/7/2015 ông Đ trả cho bà L 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 13/7/2016 ông Đ trả nốt cho bà L 140.000.000 đồng còn lại, nhưng đến ngày 22/8/2017 ông Đ mới trả cho bà L 110.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng ông Đ vẫn chưa trả cho bà L.

Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà L và ông Đ thỏa thuận với nhau, ông Đ tự đi làm các thủ tục và đóng các khoản phí để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L, vì bà L đứng tên kê khai để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông Đ, ông Đ có trách nhiệm trả 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất còn lại cho bà L.

Khi bà L chuyển nhượng đất và nhà cho ông Đ hai bên có lập “Hợp đồng mua bán nhà”, nhưng thực tế đây là hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà, vì nhà xây gắn liền với đất nên ghi tên hợp đồng hợp là “Hợp đồng mua bán nhà”.

Ngày 09/8/2019 thửa đất và nhà bà L chuyển nhượng cho ông Đ được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 569976, thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, diện tích 77,7m², địa chỉ thửa đất: Phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Do ông Đ không trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà L như thỏa thuận ban đầu, nên bà L không đồng ý làm các thủ tục để chuyển quyền sử dụng nhà và đất cho ông Đ, đồng thời yêu cầu ông Đ trả lại nhà và đất, bà L sẽ trả lại 310.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất ông Đ đã thanh toán và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tại thời điểm ông Đ giao tiền cho bà L.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phương N trình bày:***

Anh Nguyễn Phương N là con ruột của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C, ông C đã chết năm 2012. Sau khi ông C chết, bà L đã chuyển nhượng nhà và đất là nơi gia đình anh sinh sống cho ông Đ, anh N thống nhất với lời trình bày của ông Đ và bà L về quá trình bà L chuyển nhượng nhà và đất cho ông Đ. Khi bà L chuyển nhượng nhà và đất cho ông Đ, anh N còn nhỏ nên không biết cụ thể sự việc như thế nào, anh chỉ biết bà L chuyển nhượng đất cho ông Đ để lấy tiền mua đất làm nhà và nuôi anh với em gái anh là Nguyễn Mai L1 ăn học. Do ông Đ không trả tiền chuyển nhượng đất cho bà L như đã thỏa thuận, hơn nữa hiện nay anh N đã trưởng thành nên anh N yêu cầu ông Đ trả lại nhà và đất cho mẹ con anh.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Mai L1 trình bày:***

Chị Nguyễn Mai L1 là con ruột của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C, ông C đã chết năm 2012, thời điểm bà L chuyển nhượng đất và nhà cho ông Đ, chị L1 còn nhỏ nên không biết, sau này chị L1 có nghe nói lại bà L có chuyển nhượng cho ông Đỗ Chí Đ nhà và đất là nơi gia đình chị L1 sinh sống trước khi ông C chết. Chị L1 không có ý kiến gì về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Đ, tất cả các vấn đề L quan đến việc tranh chấp này bà L là người đại diện theo pháp luật của chị L1 sẽ quyết định.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L2 trình bày:***

Bà Trần Thị Mỹ L2 là vợ của ông Đỗ Chí Đ, bà L2 kết hôn với ông Đ năm 2017, sau khi kết hôn bà L2 và ông Đ sinh sống tại ngôi nhà trên thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, diện tích 81,2m², địa chỉ thửa đất: Tổ liên gia 11, tổ dân phố 12, hẻm đường ĐTC, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nay là số 46/3/6 hẻm đường ĐTC, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngôi nhà và thửa đất này ông Đ nhận chuyển nhượng của bà L trước khi kết hôn với bà L2.

Việc ông Đ khởi kiện bà L về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà L2 không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DSST, ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân LK đã quyết định:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, 124, 688, 689, 691, 697, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 129, Điều 161, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 99, 100, 166, 170, 188 của Luật đất đai năm 2013; Án lệ số: 16/2017/AL; khoản 3 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Chí Đ.

2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 13/7/2015 giữa ông Đỗ Chí Đ và bà Nguyễn Thị L, chuyển nhượng thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: Phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 77,7m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 569976 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 09/8/2019 cho hộ bà Nguyễn Thị L, địa chỉ: Buôn BY, xã KN, LK, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Đỗ Chí Đ được quyền sử dụng thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, diện tích 77,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 569976 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/8/2019 cho hộ bà Nguyễn Thị L. Địa chỉ: Buôn BY, xã KN, LK, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đỗ Chí Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký, điều chỉnh biến động của thửa đất để xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Buộc ông Đỗ Chí Đ trả cho bà Nguyễn Thị L 70.584.000 đồng, tiền chuyển nhượng đất ông Đ còn nợ bà L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/5/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST, ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân LK, đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 13/7/2015 giữa ông Đỗ Chí Đ và bà Nguyễn Thị L; yêu cầu ông Đỗ Chí Đ phải trả lại GCNQSDĐ số CQ 569976 do UBND Tp.BMT cấp ngày 09/8/2019 cho hộ bà Nguyễn Thị L; Bà L đồng ý trả lại số tiền 310.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất ngân hàng cho ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bà Nguyễn Thị L là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DSST, ngày 06 tháng 5 năm 2022 của TAND huyện LK, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 13/7/2015 bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Đỗ Chí Đ, thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, diện tích 81,2m², trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 30m², xây dựng năm 1998 (Mặc dù Hợp đồng ghi là mua bán nhà ở nhưng thực tế hai bên đều thừa nhận là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất). Địa chỉ thửa đất: Tổ liên gia 11, tổ dân phố 12, hẻm đường ĐTC, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nay là số 46/3/6 hẻm đường ĐTC, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng, cùng ngày 13/7/2015 ông Đ đã trả cho bà L 200.000.000 đồng, ngày 22/8/2017 ông Đ trả cho bà L 110.000.000 đồng. Tổng cộng ông Đ đã trả cho bà L 310.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên chưa được cấp GCNQSDĐ, nên ông Đ với bà L chỉ viết giấy tay với nhau, không công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Hai bên thỏa thuận, sau khi bà L được cấp GCNQSDĐ sẽ thực hiện việc sang tên cho ông Đ, bà L đã bàn giao nhà và đất cho ông Đ sử dụng từ ngày 13/7/2015 đến nay.

Xét Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 13/7/2015 giữa ông Đỗ Chí Đ và bà Nguyễn Thị L được ký kết tại thời điểm bà L chưa được cấp GCNQSDĐ là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 188 luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, tại thời điểm xác lập giao dịch, các bên đương sự đều vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

Thấy rằng các bên chuyển nhượng đã thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ theo hợp đồng (ông Đ đã trả cho bà L số tiền 310.000.000 đồng trong tổng số 340.000.000 đồng), đã giao nhận tiền và bàn giao nhà đất; bên nhận chuyển nhượng là ông Đ đã quản lý, sử dụng nhà và đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. Ngày 09/8/2019 UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số: CQ 569976, đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, diện tích 77,7m², địa chỉ thửa đất: Phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Theo Án lệ số 16/2017/AL về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế do một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng thì: Di sản thừa kế là bất động sản đã được một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng. Các đồng thừa kế khác biết và không phản đối việc chuyển nhượng đó. Số tiền nhận chuyển nhượng đã được dùng để lo cuộc sống của các đồng thừa kế. Trường hợp này, Tòa án phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Đối chiếu theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện (a.4) chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp và (a.6) hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Như vậy cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bà Nguyễn Thị L với ông Đỗ Chí Đ là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân L.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà L là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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; Miễn án phí DSPT cho bà L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DSST, ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân LK, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 122, 124, 688, 689, 691, 697, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Khoản 2 Điều 129, Điều 161, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 99, 100, 166, 170, 188 của Luật đất đai năm 2013;

Án lệ số: 16/2017/AL;

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 Chí Đ.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 13/7/2015 giữa ông Đỗ Chí Đ và bà Nguyễn Thị L, đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: Phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 77,7m², đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSDĐ số: CQ 569976 ngày 09/8/2019 cho hộ bà Nguyễn Thị L, địa chỉ: Buôn BY, xã KN, huyện LK, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Đỗ Chí Đ được quyền sử dụng thửa đất số 328, tờ bản đồ số 24, diện tích 77,7m² theo GCNQSDĐ số: CQ 569976 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/8/2019 cho hộ bà Nguyễn Thị L. Địa chỉ: Buôn BY, xã KN, huyện LK, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Đỗ Chí Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký, điều chỉnh biến động của thửa đất để xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Buộc ông Đỗ Chí Đ trả cho bà Nguyễn Thị L 70.584.000 đồng, tiền chuyển nhượng đất ông Đ còn nợ bà L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị L phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng. Trả lại cho ông Đỗ Chí Đ số tiền 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi thu được tiền của bà Nguyễn Thị L.

[4]. Về án phí DSST:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*).

Ông Đỗ Chí Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.529.000 đồng. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010493 ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự LK, tỉnh Đắk Lắk, ông Đ phải nộp tiếp 3.229.000 đồng (*Ba triệu hai trăm hai mươi chín nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện LK;
- Chi cục THADS LK;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Duy Thuận