TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 284/2025/DS-PT
Ngày: 28 - 7 - 2025
"V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*"

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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường

Bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 189/2025/TLPT-DS ngày 22/4/2025, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST, ngày 21/02/2025 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: 255/2025/QĐ-PT ngày 17/6/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 259/2025/QĐ-PT ngày 10/7/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc M, địa chỉ: Số A - A đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là số A - 128 đường L, phường T, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, địa chỉ: Số A đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là số A đường P, phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Văn N - Văn phòng L1 – Đoàn luật sư tỉnh Đ, địa chỉ: Số A đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố: Ông Đặng Thanh H1 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Minh H2 (có mặt), địa chỉ: Số C đường Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là số C đường Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

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

3.1. Ông Nguyễn Việt T, địa chỉ: Số H đường N, tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

3.2. Bà Trần Thị Tố U, địa chỉ: Số A - A đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, địa chỉ: Số A đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là số A đường P, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

3.3. Ông Đinh Quốc T1, địa chỉ: Số C đường N, tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

3.4. Bà Triệu Thị Thái K, địa chỉ: Số C đường N, tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.5. Ông Lê Minh H3, địa chỉ: Hẻm B đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tố U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông* Nguyễn Ngọc M *và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:*

Do có quan hệ làm ăn nên ông Nguyễn Ngọc M quen biết với vợ chồng ông Đặng Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Minh H2. Khoảng tháng 5/2019, ông H1 nói với ông M về việc đang cần tiền nên phải bán đất và mời ông M mua đất. Ông H1 cam kết đất có giấy tờ đầy đủ và sẽ bán giá ưu đãi cho ông M do đang cần tiền gấp. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm triệu đồng). Ngày 28/5/2019, ông Nguyễn Ngọc M cùng vợ chồng ông Đặng Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Minh H2 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) tại Văn phòng công chứng. Ông Nguyễn Ngọc M đã trả trước cho vợ chồng ông Đặng Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Minh H2 số tiền là 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm

triệu đồng). Số tiền còn lại thỏa thuận đến khi bàn giao giấy chứng nhận (GCN) QSDĐ và bàn giao đất sẽ trả đủ. Vợ chồng ông H1 và bà H2 đã nộp hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc M và được Chi nhánh VPĐK đất đai xác nhận ngày 19/7/2019 đối với 02 thửa đất sau: Quyền sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34, diện tích 635,1 m^2 theo GCN QSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do UBND thành phố B cấp ngày 23/3/2011, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 22/5/2014; quyền sử dụng thửa đất số 110A, tờ bản đồ số 34, diện tích 300 m^2 theo GCN QSDĐ số V450694 số vào sổ 349238 QSDĐ/HA do UBND thành phố B cấp ngày 17/12/2002, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 04/11/2010.

Ngày 07/8/2019, vợ chồng ông Đặng Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Minh H2 bàn giao bản gốc 02 GCN QSDĐ nói trên cho ông Nguyễn Ngọc M. Hai bên viết lại 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng viết tay với nội dung sau: Bên A chuyển nhượng cho Bên B 02 quyết định sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là QSDĐ số BE 036784, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34, diện tích 635,1 m^2 và QSDĐ số V450694, thửa đất số 110A, tờ bản đồ số 20, diện tích 300m^2; Giá tiền chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng). Ông Nguyễn Ngọc M đã giao cho ông Đặng Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Minh H2 số tiền là 3.200.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 600.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sau khi ông H1 và bà H2 giao đủ đất trên thực địa thì ông M sẽ trả đủ trong thời hạn đến hết ngày 16/8/2019. Tuy nhiên, sau ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giao 02 bản gốc GCN QSDĐ nói trên, ông H1 và bà H2 không giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông M phần diện tích khoảng 200m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34. Sau đó ông M mới biết phần đất thiếu chưa giao cho ông M đã bị bà H2, ông H1 chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho người khác, chưa giải quyết xong được với họ (trước đó bà H2, ông H1 nói đất của họ đủ như theo giấy tờ, nếu thiếu họ sẽ chịu trách nhiệm). Ông Nguyễn Ngọc M đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H1 và bà H2 giải quyết dứt điểm thì ông H1 và bà H2 chỉ hứa hẹn giải quyết nhưng họ lại không hợp tác giải quyết mà yêu cầu ông M phải trả đủ số tiền 600.000.000 đồng. Đến tháng 10/2019 vợ chồng ông Đặng Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Minh H2 khởi kiện ông Nguyễn Ngọc M đòi số tiền 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) còn thiếu của việc chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên. Khi giải quyết vụ kiện, do giữa ông M với ông Đặng Thanh H1 là bạn bè, trong quá trình làm ăn với nhau, ông Đặng Thanh H1 còn nợ ông M số tiền là 664.535.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm ba mươi lăm triệu đồng) nên hai bên đã thống nhất thỏa thuận khấu trừ (cấn nợ) số tiền nợ của ông H1 vào số tiền chuyển nhượng đất, vợ chồng ông H1 và bà H2 phải giao đủ phần diện tích đất chuyển nhượng còn thiếu cho ông M. Sau khi đồng ý việc cấn trừ nợ, bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 đã rút đơn khởi kiện và Tòa án thành phố B đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 414/2019/QĐST-DS ngày 24/12/2019. Tuy nhiên, cho đến nay phần đất còn thiếu vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh

H2 và ông Đặng Thanh H1 chưa giao đủ diện tích đất cho ông M nhưng lại luôn có hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông M như: Gửi đơn ngăn chặn tại các cơ quan nhà nước và có các hành vi gây rối, xịt vẽ bẩn bằng sơn trên công trình xây dựng trên đất các nội dung như: Đất tranh chấp, mua đất không trả tiền. Do đó, ông Nguyễn Ngọc M đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H1 bà H2 giao đủ đất cho ông M. Căn cứ kết quả đo đạc thửa đất đã xác định phần đất mà vợ chồng ông H1 và bà H2 giao thiếu cho ông Nguyễn Ngọc M có diện tích thực tế là 182,9m^2 tại vị trí: Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 110; Phía Đông giáp đường tự mở rộng 3m trên thửa 110; Phía Tây giáp thửa đất số 413; Phía Nam giáp thửa đất số 141, 142. Phần diện tích đất trên thực tế đang do ông Nguyễn Việt T và ông Lê Minh H3 quản lý sử dụng, trong đó ông T quản lý diện tích 89,4m^2 và ông H3 quản lý diện tích 93,5m^2. Ông Nguyễn Việt T đã cung cấp bản photo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chỉ ghi năm 2014 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K. Theo đó, vợ chồng bà H2 và ông H1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà K ông T1 diện tích 170m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011 với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Sau đó, vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích nói trên cho ông Nguyễn Việt T (tuy nhiên ông T chưa cung cấp cho Tòa án Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K với ông Nguyễn Việt T). Nhận thấy các Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà H2 ông H1 với vợ chồng bà K ông T1, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Triệu Thị Thái K với ông Lê Minh H3 đều là Hợp đồng viết tay, không có công chứng chứng thực, vi phạm quy định về hình thức hợp đồng và vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 129 BLDS. Do đó, ông Nguyễn Ngọc M đã có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung là:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 giao đủ cho ông Nguyễn Ngọc M phần diện tích đất còn thiếu là khoảng 200m^2 (diện tích đo đạc thực tế còn thiếu là 182,9m^2) thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 22/5/2014. Giá trị ước tính của phần diện tích đất bị giao thiếu là 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng).

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 2014 (không ghi ngày tháng) giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K đối với diện tích 170m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011.

3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K với ông Lê Minh H3 đối với phần diện tích 85m^2(diện tích đo đạc thực tế là 93,5m^2) thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011.

Ông Nguyễn Ngọc M không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý Hợp đồng vô hiệu đối với 02 Hợp đồng nêu trên.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 giao đủ cho ông Nguyễn Ngọc M đúng như hiện trạng nhà, đất mà ông Nguyễn Việt T, ông Lê Minh H3 đang quản lý, sử dụng theo kết quả đo đạc ngày 25/11/2022 của Công ty TNHH Đ.

* *Quá trình tham gia tố tụng, tại đơn yêu cầu phản tố, bị đơn ông* Đặng Thanh H1*, bà* Nguyễn Thị Minh H2*, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông* Lê Thành N1 *trình bày có nội dung:*

Vào đầu tháng 5 năm 2019 vợ chồng ông H1 bà H2 có thỏa thuận bán đất cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U một lô đất diện tích khoảng 765 m^2 tại phường T với giá là 3,8 tỷ đồng. Lô đất chuyển nhượng có giấy tờ quyền sử dụng đất số BE 036784, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34, diện tích 635,1 m^2 và quyền sử dụng đất số V 450694, thửa đất số 110A, tờ bản đồ số 20, diện tích 300m^2; về diện tích đất trên thực tế mua bán là khoảng 765 m^2. Nguồn gốc hai thửa đất trên là do bà Triệu Thị Thái K (trước đây cư trú tại 296/26/7 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; hiện nay đang cư trú ở nước ngoài nhưng ông H1, bà H2 không rõ địa chỉ) chuyển nhượng lại cho bà H2 vào năm 2014. Trước khi chuyển nhượng cho bà H2 thì bà K đã chuyển nhượng cho ông T (hiện cư trú tại: 8 N, tổ dân phố D, phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk) một lô đất có diện tích 85 m^2 (rộng 5m x dài 17m thuộc thửa đất số 110), ông T đã xây nhà ở ổn định và bà K đã chuyển nhượng cho ông H3 (tôi không rõ đang cư trú ở đâu) một lô đất có diện tích 85 m^2 (rộng 5m x dài 17m thuộc thửa đất số 110) hiện đang để trống. Do trước thời điểm bà H2 mua đất thì đất của ông T và ông H3 không đủ điều kiện tách thửa nên vẫn nằm chung trong bìa đỏ của bà K khi chuyển nhượng cho bà H2. Theo đó, khi bán đất thì bà H2 ông H1, ông M bà U đã cùng nhau xem hiện trạng đất và thống nhất mua bán theo hiện trạng tính từ nhà của ông H1 và bà H2 đã xây dựng trên 02 thửa đất đổ về phía trước (gồm nhà ở và hồ bơi). Còn diện tích đất và nhà còn lại tiếp giáp phía đuôi nhà của ông H1 bà H2 là của ông H3 và ông T không nằm trong diện tích đất mua bán. Bằng chứng là các bên đã lập Biên bản thỏa thuận không ghi ngày tháng năm nhưng thực tế là vào đầu tháng 5 năm 2019 với nội dung: "Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây: Hai bên thống nhất mua bán giá 3.800.000.000 đồng. Hai bên thống nhất mua bán theo hiện trạng đất như đã thỏa thuận... Đến ngày 28/5/2019 bà

H2 và ông M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên và công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi ký hợp đồng công chứng, ông M đã giao số tiền 3.200.000.000 đồng cho bà H2, ông H1 và còn nợ lại 600.000.000 đồng trả đủ vào ngày 16/8/2019. Phía ông H1, bà H2 cũng đã bàn giao đất đầy đủ theo hiện trạng cho phía ông M sử dụng. Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên ông M. Bằng chứng là vào ngày 07/8/2019 khi hai bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng đất, chỉ còn vướng mắc là phía ông M chưa thanh toán 600 triệu đồng còn lại nên giữa ông M với ông H1, bà H2 đã lập văn bản ghi nhận nội dung sau: "Hai bên thống nhất chuyển nhượng với giá: 3.800.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm triệu đồng). Nay đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, Bên A (bà H2, ông H1) đã bàn giao 2 quyết định QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất nói trên cho Bên B (ông M) toàn quyền quản lý và sử dụng. Bên B đã trả tiền trước cho Bên A với số tiền là: 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) Bên B sẽ trả đủ vào ngày 16/8/2019. Hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng nói trên, nếu bên nào vi phạm sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do đó, việc ông M trình bày trong đơn khởi kiện rằng: ngày 07/8/2019 các bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 25/8/2019 mới đến văn phòng công chứng lập hợp đông chuyên nhượng chính thức là không đúng sự thật. Các bên đã thỏa thuận mua bán đất theo hiện trạng từ đầu tháng 5/2019, đến ngày 28/5/2019 công chứng hợp đồng và ngày 07/8/2019 lập văn bản ghi rõ những nội dung đã thực hiện. Phía ông H1, bà H2 xác định không có vi phạm nào trong việc bán đất và tài sản gắn liền với đất cho ông M nên đề nghị Tòa án giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M; và bà H2 yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông M phải thanh toán số tiền 600 triệu còn lại chưa thanh toán. Ngoài ra, việc ông M trình bày trong đơn khởi kiện rằng ông H1, bà H2 nói rằng đất chuyển nhượng đủ diện tích theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Việc cấn trừ số nợ 664.535.000 đồng giữa ông H1 với ông M cũng không đúng sự thật và không liên quan trong vụ án này. Ông H1, bà H2 cũng không có hành vi bán đất bằng giấy tay cho cá nhân, tổ chức nào. Những nội dung này ông Mạnh T2 trình bày gian dối. Vào ngày 14/8/2019 thì ông Nguyễn Ngọc M cùng với địa chính phường T là ông Đinh Tiến L (địa chỉ liên hệ: Số H đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) và ông Nguyễn Việt T đã tiến hành đo đạc hiện trạng thực tế phần đất hai bên thỏa thuận mua bán theo hiện trạng là tính từ nhà của ông H1 và bà H2 đã xây dựng trên 02 thửa đất đổ về phía trước (gồm nhà ở và hồ bơi). Sau khi đo xong, vào ngày 16/8/2019 ông M đã nhắn tin cho bà H2 với nội dung hẹn trả 600 triệu đồng còn lại vào chiều ngày 17/8/2019. Tuy nhiên, sau đó ông M cố tình chây ì không trả tiền cho hai vợ chồng bà H2. Tôi cung cấp bản sao nội dung tin nhắn giữa ông M với bà H2 để làm bằng chứng cho nội dung trình bày bổ sung này. Ngoài ra, để làm sáng tỏ sự việc chuyển nhượng đất theo hiện trạng như nguyên đơn trình bày, tôi kính đề nghị quý tòa án triệu tập ông Đinh Tiến L tham gia tố tụng với

tư cách là người làm chứng cùng với ông Nguyễn Việt T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) để lấy lời khai, đối chất.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông H1, bà H2 giữ nguyên yêu cầu phản tố về yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U phải thanh toán số tiền 600.000.000 đồng còn lại theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/8/2019 và Biên bản thỏa thuận tháng 5/2019.

** Quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Lê Minh H3 trình bày: Ông H3 mua đất của bà Triệu Thị Thái K theo Hợp đồng ngày 18/8/2011 với diện tích 85m^2, theo bản phô tô ông Hoàng cung C cho Tòa án, bản gốc do ông H3 đang giữ. Ông H3 nhận đất sau khi mua và rào đất lại, sau đó cũng năm 2011 ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng từ bà Triệu Thị Thái K, ông T mượn phần đất của ông H3 để nuôi gà, ông T xây nhà vào năm 2015. Đối với yêu cầu đòi lại đất của ông M thì ông H3 có ý kiến đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bởi lẽ ông H3 mua đất của bà K, khi bà K bán cho ông H1 và bà H2 thì giữa bà K và ông H1, bà H2 có lập giấy tay bán lại phần đất mà ông H3 và ông T đã mua, sau đó bà K đưa giấy mua 170m^2 cho ông H3, bản gốc do bà Kim G.

- Ông Đinh Quốc T1 trình bày: Đối với phần diện tích khoảng 200m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036784, số vào sổ CH-0 do UBND Thành phố B cấp ngày 23/3/2011, cập nhập thay đổi chủ sử dụng ngày 22/5/2014 là tài sản riêng của bà Triệu Thị Thái K, ông T1 và bà K đã ly hôn vào năm 2014, từ năm 2014 bà K đã sang Mỹ sinh sống và định cư. Đối với phần diện tích ông T đang quản lý, sử dụng thì trước khi đi Mỹ bà K có nói với ông T1 là bán cho ông T một phần đất, ông T đã xây nhà và sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay. Ông T1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

- Ông Nguyễn Việt T trình bày: Ông Tân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng từ bà Triệu Thị Thái K từ năm 2014, khi mua các bên viết giấy tay, ông T đã làm thất lạc, hiện nay không lưu giữ giấy tờ gì. Khi mua đất của bà H2 thì ông M có xuống xem đất, ông M có gặp ông T và biết rõ hiện trạng sử dụng đất, vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

- Đối với bà Triệu Thị Thái K: Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã thông báo tìm kiếm đối với bà Triệu Thị Thái K do vắng mặt tại nơi cư trú và niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bà K không tham gia tố tụng và không biết hiện nay bà K đang ở đâu.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Phạm Văn N đề nghị bà Nguyễn Thị Minh H2 cung cấp bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng năm 2014 (không ghi ngày tháng) giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K đối với diện tích 170m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K với ông Lê Minh H3 đối với phần diện tích 85m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 93,5m^2) thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011; để nguyên đơn xem xét, đánh giá hiệu lực pháp luật của các hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST, ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk *(Nay là Toà án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk)* ***đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 220, Điều 227, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119 của Bộ luật dân sự năm 2015 Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] **Tuyên xử:**

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc M về việc:

- Buộc bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 giao đủ cho ông Nguyễn Ngọc M phần diện tích đất còn thiếu khoảng 210m^2 và toàn bộ tài sản trên đất (hiện do ông Nguyễn Việt T, ông Lê Minh H3 đang quản lý, sử dụng theo kết quả đo đạc ngày 25/11/2022 của Công ty TNHH Đ), thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 22/5/2014.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 2014 (không ghi ngày tháng) giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K đối với diện tích 170m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K với ông Lê Minh H3 đối với phần diện tích 85m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 93,5m^2) thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Đặng Thanh H1.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U phải thanh toán số tiền 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Đặng Thanh H1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] **Về chi phí tố tụng:** Ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U phải chịu số tiền 7.000.000đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; số tiền 3.000.000đồng chi phí thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú. Bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Đặng Thanh H1 được nhận lại số tiền 10.000.000đồng chi phí tố tụng sau khi thu được từ ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U.

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc M, bà Trần Thị Tố U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 28.900.000đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp (do bà Nguyễn Thị H nộp thay) theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0004205 ngày 11/06/2021 và AA/2023/0010067 ngày 14/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Ông Nguyễn Ngọc M, bà Trần Thị Tố U còn phải nộp số tiền là 28.000.000đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 (do bà Văn Thị Quỳnh T3 nộp thay) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2021/0022969 ngày 20/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/3/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tố U có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án

sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tố U. Bị đơn giữ nguyên đơn yêu cầu phản tố và đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Về tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Xét thấy đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc M và Trần Thị Tố U là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tố U, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tố U nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đối với việc vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa, nhưng đã có Đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tố U, thì thấy:

[2.1] Về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 10/5/2019, giữa vợ chồng Đặng Thanh H1, bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Nguyễn Ngọc M, bà Trần Thị Tố U đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có nội dung: Ông H1, bà H2 chuyển nhượng cho ông M, bà U quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE

036784, do UBND thành phố B cấp quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 23/3/2011 cho bà Triệu Thị Thái K (cập nhật thay đổi chủ sử dụng bà Nguyễn Thị Minh H2 vào ngày 22/5/2014), thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34, diện tích 635,1 m^2, địa chỉ thửa đất tại phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng.

Ngày 07/8/2019, giữa vợ chồng ông Đặng Thanh H1, bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Nguyễn Ngọc M đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với nội dung: Ông H1, bà H2 chuyển nhượng cho ông M 02 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 635,1 m^2 tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 036784 và diện tích 300 m^2 tại thửa đất số 110A, tờ bản đồ 20, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số V450694. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Bên ông M đã trả tiền trước cho bên ông H1 số tiền 3.200.000.000 đồng, số tiền còn lại bên ông M sẽ trả đủ vào ngày 16/8/2019.

[2.2]. Tại Biên bản thỏa thuận (không thể hiện ngày/tháng/năm) giữa ông H1, bà H2 với ông M, bà U lập với nội dung: Hai bên thống nhất mua bán giá 3.800.000.000 đồng. Hai bên thống nhất mua bán theo hiện trạng đất như đã thỏa thuận. Sau khi mua hoàn tất xong thủ tục bàn giao nhà trong vòng 10 ngày để bên bán chuẩn bị chỗ ở và sau đó sẽ bàn giao đất cho bên mua. Sau này mọi vướng mắc về thủ tục đất đai bên bán hoàn toàn không chịu trách nhiệm với bên mua (sau khi đã hoàn tất việc sang tên cho bên mua). Các khoản phí, lệ phí, thuế liên quan đến việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nói trên do bên mua nộp. Bên A có trách nhiệm hỗ trợ về mặt thủ tục, ký kết (nếu cần) trong quá trình sang tên cho bên B.

Như vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 07/8/2019, giữa vợ chồng ông Đặng Thanh H1, bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Nguyễn Ngọc M, bà Trần Thị Tố U đã thoả thuận chuyển nhượng xong đối với diện tích 635,1 m^2 tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 036784 và diện tích 300 m^2 tại thửa đất số 110A, tờ bản đồ 20, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số V450694 theo hiện trạng đất như đã thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Đồng thời, xét thấy theo bà H2 trình bày thì trong năm 2014 bà H2 đã chuyển nhượng lại một phần đất 170 m^2 cho bà K để trừ phần đất mà bà K trước đó đã chuyển nhượng cho ông T và ông H3.

Do đó, ông M, bà U khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 giao đủ cho ông Nguyễn Ngọc M phần diện tích đất còn thiếu là khoảng 210 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 2014 (không ghi ngày tháng) giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K đối với diện tích 170m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011 và tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K với ông Lê Minh H3 đối với phần diện tích 85m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 93,5m^2) thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Minh H3 cho rằng ông mua đất của bà Triệu Thị Thái K theo Hợp đồng ngày 18/8/2011 với diện tích 85m^2. Sau khi thoả thuận chuyển nhượng đất của bà K, ông H3 đã nhận đất trên thực địa và rào đất lại, sau đó ông T mượn phần đất của ông H3 để nuôi gà, ông T xây nhà vào năm 2015. Ông Nguyễn Việt T khai ông nhận chuyển nhượng đất của bà Triệu Thị Thái K vào năm 2014 và ông đã xây dựng nhà ở ổn định.

Ông H1, bà H2, ông T đều cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất của bà H2 thì ông M có xuống xem đất, ông M có gặp ông T và biết rõ hiện trạng sử dụng đất.

Như vậy, nội dung thể hiện tại các Hợp đồng chuyển nhượng đúng như các bên đã thỏa thuận về hiện trạng sử dụng đất thực tế hiện nay. Đồng thời diện tích đất 210 m^2 mà ông M, bà U yêu cầu ông H1, bà H2 tiếp tục bàn giao thì thấy hiện nay do ông H3, ông T đang quản lý, sử dụng mà ông T và ông H3 nhận chuyển nhượng đất từ bà K vào năm 2011, 2014, trong khi đó ông M nhận chuyển nhượng đất từ bà H2 vào năm 2019.

Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 2014 (không ghi ngày tháng) giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K đối với diện tích 170m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011 và T4 vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K với ông Lê Minh H3 đối với phần diện tích 85m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 93,5m^2) thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011 là có cơ sở.

[4]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Thanh H1, bà Nguyễn Thị Minh H2 về yêu cầu buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U phải thanh toán số tiền 600.000.000 đồng còn lại theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/8/2019 và

Biên bản thỏa thuận tháng 5/2019, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thấy: Ngày 07/8/2019, giữa ông Đặng Thanh H1, bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Nguyễn Ngọc M, bà Trần Thị Tố U thoả thuận chuyển nhượng 02 thửa đất với giá 3.800.000.000 đồng. Ông H1, bà H2 đã bàn giao đất cho ông M, bà U từ năm 2019 và đất do ông M, bà U đang quản lý, sử dụng. Ông M, bà U đã trả cho ông H1, bà H2 số tiền là: 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) thì ông M hẹn sẽ trả đủ vào ngày 16/8/2019. Mặt khác, sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, do ông M chưa thanh toán số tiền còn lại 600.000.000 đồng nên ngay trong năm 2019 ông H1, bà H2 đã khởi kiện tại Toà án yêu cầu ông M, bà U phải thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, sau đó ông H1, bà H2 rút đơn khởi kiện nên Toà án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Do các bên đã tự nguyện thỏa thuận số tiền chuyển nhượng đã thanh toán và số tiền còn nợ lại tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/08/2019 giữa Bên chuyển nhượng (Bên A) bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Đặng Thanh H1, Bên nhận chuyển nhượng (Bên B) ông Nguyễn Ngọc M nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 để buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U phải thanh toán số tiền 600.000.000 đồng còn lại của hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Đặng Thanh H1 là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông M cho rằng do giữa ông M với ông Đặng Thanh H1 là bạn bè, trong quá trình làm ăn với nhau, ông Đặng Thanh H1 còn nợ ông M số tiền là 664.535.000 đồng nên hai bên đã thống nhất thỏa thuận khấu trừ (cấn nợ) số tiền nợ của ông H1 vào số tiền chuyển nhượng đất, vợ chồng ông H1 và bà H2 phải giao đủ phần diện tích đất chuyển nhượng còn thiếu cho ông M. Tuy nhiên, ông M không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và ý kiến này cũng không được ông H1, bà H2 chấp nhận nên không có cơ sở xem xét. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Đặng Thanh H1 đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U phải thanh toán số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Đặng Thanh H1 là có cơ sở.

Ngoài ra, tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn có cung cấp hợp đồng thế chấp quyền sử đất giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP C2 với bên thế chấp ông M, bà U liên quan đến thửa đất đang tranh chấp và cho rằng việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, xét thấy việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[5]. Từ những nhận định và phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tố U, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST, ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U phải thanh toán số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Đặng Thanh H1 nhưng chỉ buộc ông Nguyễn Ngọc M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 28.900.000 đồng mà không buộc bà Trần Thị Tố U phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần bổ sung nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp, Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo ông Nguyễn Ngọc M, bà Trần Thị Tố U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tố U, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST, ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Toà án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk).

- Áp dụng Điều 116, 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc M về việc:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc M về việc buộc bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 giao đủ cho ông Nguyễn Ngọc M phần diện tích đất còn thiếu khoảng 210m^2 và toàn bộ tài sản trên đất (hiện do ông Nguyễn Việt T, ông Lê Minh H3 đang quản lý, sử dụng theo kết quả đo đạc ngày 25/11/2022 của Công ty TNHH Đ), thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng

diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 22/5/2014.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc M về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 2014 (không ghi ngày tháng) giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K đối với diện tích 170m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc M về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Đinh Quốc T1 và bà Triệu Thị Thái K với ông Lê Minh H3 đối với phần diện tích 85m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 93,5m^2) thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 34 trong tổng diện tích 635,1 m^2 theo GCNQSDĐ số BE 036784, số vào sổ CH-0 do U cấp ngày 23/3/2011.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Đặng Thanh H1.

Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U phải thanh toán số tiền 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Đặng Thanh H1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U phải chịu số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú. Bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Đặng Thanh H1 được nhận lại số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) chi phí tố tụng sau khi thu được từ ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U.

4. Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Ông Nguyễn Ngọc M, bà Trần Thị Tố U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 28.900.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông M đã nộp (do bà Nguyễn Thị H nộp thay) theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0004205 ngày 11/06/2021 và số tiền 600.000 đồng ông M đã nộp (do bà Nguyễn Thị H nộp thay) theo biên lai thu tiền số AA/2023/0010067 ngày 14/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1). Ông

Nguyễn Ngọc M, bà Trần Thị Tố U còn phải nộp số tiền là 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng).

+ Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh H2 và ông Đặng Thanh H1 (do bà Văn Thị Quỳnh T3 nộp thay) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng), theo biên lai thu tiền số AA/2021/0022969 ngày 20/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc M và bà Trần Thị Tố U phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001092, 0001093 ngày 20/3/2025 (Đều do bà Nguyễn Thị H nộp thay) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1). Như vậy, ông M và bà U đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

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:
- Toà phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- Viện KSND tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1;
- TAND Khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Y Phi Kbuôr