

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 54/2025/DS-PT

Ngày 23-4-2025

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 KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Tín

Các Thẩm phán: Bà Lương Ngọc Yến Anh

Ông Trần Minh Thập

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Kiệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Khánh Hòa

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2024/TLPT-DS
ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa
án nhân dân thị xã Ninh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2025/QĐ-PT ngày
10 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 79/2025/QĐ-PT ngày 27
tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phan Văn K**, sinh năm: 196x

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Bị đơn: Ông **Trần Ngọc A**, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị L, sinh năm: 194x

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

2. Ông Trần Văn T, sinh năm: 197x

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3. Ông Trần Văn M, sinh năm: 197x

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm: 197x

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; đều vắng mặt.

5. Ông Trần Văn P, sinh năm: 197x

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

6. Bà Trần Thị H

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

7. Bà Trần Thị M

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

8. Bà Lê Phạm Sơn C, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

9. Bà Cao Thị Phương H, sinh năm: 199x

10. Ông Lê Minh M, sinh năm: 199x

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; đều có mặt.

11. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 196x

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Ngọc A

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn K trình bày:

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa buộc ông Trần Ngọc A phải thực hiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19 xã Ninh Xuân; tọa lạc tại thôn Tân Mỹ, xã Ninh Xuân với diện tích 297 m² (ngang 9m, dài 33m) có tứ cận: Đông giáp nhà ông Trần Văn M, Tây giáp nhà bà Đinh Thị L, Nam giáp đường đi trong thôn, Bắc giáp đường đi trong thôn căn cứ theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 21/8/2007 giữa ông với ông Trần Ngọc A, bà Đinh Thị L và ông Trần Văn T. Giá trị hợp đồng sang nhượng đất là 10.000.000 đồng, ông đã đưa trước cho gia đình bà L 8.000.000 đồng, sau khi gia đình bà L làm xong thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật ông sẽ giao 2.000.000 đồng còn lại. Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 21/8/2007 được ông Ngô Văn H là Phó thôn Tân Mỹ, xã Ninh Xuân xác nhận. Sau khi được bà L, ông A, ông T giao đất với sự chứng kiến của ông H, ông đã tiến hành rào toàn bộ diện tích đất đã mua, đổ 10 xe cát để san ủi đất cho bằng phẳng và quản lý đến nay. Khi tiến hành trồng trụ bê tông, ông Trần Văn P là con ruột bà L cũng là người đang quản lý, sử dụng thửa đất liền kề về hướng nam cho rằng đã xây nhà trên đất trước nên yêu cầu ông trồng trụ bê tông dịch lại 1m ngang, sau này sẽ thỏa thuận sau. Vì muốn giữ hòa khí của hai bên nên ông đồng ý với yêu cầu của ông P.

Trong suốt quá trình đó, ông đã nhiều lần tìm gặp gia đình bà L để yêu cầu gia đình bà L phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nhưng phía gia đình bà L hết lần này đến lần khác hứa hẹn với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang vay ở ngân hàng, chưa đủ tiền để lấy ra làm thủ tục sang tên cho ông. Ông vì nể nang giữa hai gia đình có quan hệ thông gia với nhau

(bà Trần Thị H là con bà L kết hôn với anh trai ruột của ông) nên cũng không quyết liệt để yêu cầu gia đình bà L thực hiện hợp đồng.

Năm 2011, ông nghe người quen báo gia đình bà L đã làm thuận phân giao lại toàn bộ tài sản cho con trai là ông Trần Ngọc A, ông có hỏi ông A thì ông A báo ông T đã mượn sổ đỏ thế chấp ở ngân hàng để vay tiền nên chưa tách thửa được cho ông. Năm 2018, ông Trần Ngọc A có lên nhà gặp ông, yêu cầu ông trả thêm 100.000.000 đồng tiền mua đất để đủ tiền chuộc sổ đỏ từ ngân hàng ra vì ông T làm ăn thất bại, nợ ngân hàng 400.000.000 đồng, nếu không nộp đủ tiền trả nợ thì ngân hàng sẽ kê biên tài sản. Ông có báo với ông A là hiện nay gia đình ông cũng đang khó khăn nên không có tiền để trả thêm 100.000.000 đồng.

Đầu năm 2022, khi ông xuống nhà tìm ông Trần Ngọc A để hỏi tình hình đất đai như thế nào và yêu cầu tách thửa cho ông theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, thì ông A không đồng ý thực hiện và báo cho ông là đất đã bán cho người khác rồi. Sau đó, ông có làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã Ninh Xuân để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với ông Trần Ngọc A, bà Đinh Thị L và ông Trần Văn T. Tại phiên hòa giải vào ngày 07/4/2022 ở trụ sở Ủy ban nhân dân xã Ninh Xuân, ông Trần Ngọc A có đề nghị gửi lại cho ông 30.000.000 đồng và yêu cầu ông rút đơn khiếu nại, tuy nhiên ông không đồng ý.

Nay, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa buộc ông Trần Ngọc A thực hiện việc chuyển nhượng đất theo nội dung giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 21/8/2007, vì ông Trần Ngọc A đã nhận thừa kế hợp pháp toàn bộ quyền sử dụng đất này từ gia đình và ông Trần Ngọc A cũng là người ký vào giấy bán đất cho ông. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu gia đình ông Trần Ngọc A phải bồi hoàn giá trị đất đã chuyển nhượng theo giá thị trường cho ông.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp và chi phí thẩm định giá tài sản ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Trần Ngọc A trình bày:

Ông thừa nhận vào ngày 21/8/2007, ông cùng mẹ ruột là bà Đinh Thị L và anh ruột là ông Trần Văn T có ký giấy sang nhượng đất thổ cư sang nhượng 297 m² (ngang 9m, dài 33m) thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19 xã Ninh Xuân cho ông Phan Văn K, sinh năm 196x. Ông K đưa trước cho gia đình ông 8.000.000 đồng, sau khi gia đình làm xong thủ tục sang nhượng đất theo quy định của pháp luật thì ông K sẽ giao 2.000.000 đồng còn lại. Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 21/8/2007 được ông Ngô Văn H là Phó thôn Tân Mỹ, xã Ninh Xuân xác nhận. Tuy nhiên, ông khẳng định ông cùng mẹ chỉ ký giấy chứ không xài tiền bán đất, số tiền 8.000.000 đồng ông T nhận và tiêu xài một mình.

Ngày 25/5/2010, mẹ cùng các anh em trong gia đình lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế; theo đó thống nhất thỏa thuận giao ông được toàn quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật đối với tổng diện tích đất 9.695 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00562 trong đó có thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19 diện tích 1.233 m² bao gồm diện tích 297 m² đất đã chuyển nhượng cho ông K. Ông khẳng định ông nhận thừa kế chỉ là thủ tục để ông T vay ngân hàng lấy tiền làm ăn chứ không phải cho ông thật sự.

Năm 2018, vì ông T nợ tiền Ngân hàng lên đến 400.000.000 đồng không có tiền để trả, ngân hàng đòi kê biên tài sản nên ông có tìm gặp ông K để yêu cầu ông K trả thêm 100.000.000 đồng tiền mua đất để phụ với gia đình cho đủ tiền trả cho Ngân hàng; tuy nhiên, ông K không đồng ý vì gia đình cũng đang khó khăn.

Ngày 06/12/2021, ông có làm đơn đăng ký biến động đất đai; theo đó ông xin tách chuyển đổi thửa đất 461 diện tích 1.637 m² thành thửa đất số 198 tờ bản đồ số 83, diện tích 1.596,8 m² và xin tách thửa đất 198 làm 04 thửa đất, cụ thể:

Thửa tạm 198-1 (nay là thửa 249, tờ bản đồ số 83) diện tích 428,3 m² được cấp đổi và đứng tên ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: ĐĐ 024707, số vào sổ cấp giấy GCN: CS.10956 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28/02/2022.

Thửa tạm 198-2 (nay là thửa 250, tờ bản đồ số 83) diện tích 370,3 m² được ông chuyển nhượng cho anh ruột ông là ông Trần Văn P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Quốc Thắng. Ông Trần Văn P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: ĐĐ 024953, số vào sổ cấp giấy GCN: CS.10984 ngày 03/3/2022.

Thửa tạm 198-3 (nay là thửa 251, tờ bản đồ số 83) diện tích 441,3 m² được ông chuyển nhượng cho bà Cao Thị Phương H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Quốc Thắng. Bà Cao Thị Phương H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: ĐĐ 024978, số vào sổ cấp giấy GCN: CS.10983 ngày 03/3/2022.

Thửa tạm 198-4 (nay là thửa 252, tờ bản đồ số 83) diện tích 356,8 m² được ông chuyển nhượng cho vợ chồng anh ruột là ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Quốc Thắng. Vợ chồng ông M, bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: ĐĐ 024954, số vào sổ cấp giấy GCN: CS.10982 ngày 03/3/2022.

Ông xác định thửa đất 250, tờ bản đồ số 83, diện tích 370,3 m² được ông chuyển nhượng cho anh ruột là ông Trần Văn P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Quốc Thắng là thửa đất mà gia đình ông chuyển nhượng cho ông Phan Văn Kh vào ngày 21/8/2007. Khi chuyển nhượng đất cho anh trai mình, ông không báo cho ông K vì năm 2018, khi ông liên hệ để yêu cầu ông K trả thêm tiền mua đất, ông K đã không trả nên đã từ bỏ quyền của mình.

Tại phiên hòa giải vào ngày 07/4/2022 ở trụ sở Ủy ban nhân dân xã Ninh Xuân, ông có đề nghị hoàn lại cho ông K số tiền 30.000.000 đồng, tuy nhiên ông K không đồng ý.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn K, vì việc chuyển nhượng đất chưa được sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ gia đình.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp và chi phí thẩm định giá tài sản, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Phạm Sơn C trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Ngọc A. Bà và ông A kết hôn ngày 27/3/2014 tại Ủy ban nhân dân xã Ninh Xuân. Về sự việc vào ngày 21/8/2007, mẹ ruột ông A là bà Đinh Thị L cùng ông Trần Văn T và ông A có ký giấy sang nhượng đất thổ cư sang nhượng 297 m² (ngang 9m, dài 33m) thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19 xã Ninh Xuân cho ông Phan Văn K thì bà không có liên quan và không biết vì khi đó bà chưa kết hôn với ông A. Ngày 07/6/2010, chồng bà có nhận thừa kế thửa đất 461, bà cũng chưa quản lý, sử dụng đất tranh chấp ngày nào. Do bà đang làm ăn xa tại Thành phố Hồ Chí Minh nên yêu cầu Tòa án tiến hành hòa giải và xét xử vắng mặt bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P trình bày:

Ngày 21/8/2007, mẹ ruột là bà Đinh Thị L cùng anh ruột là ông Trần Văn T và em ruột là ông Trần Ngọc A có ký giấy sang nhượng đất thổ cư sang nhượng 297 m² (ngang 9m, dài 33m) thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19 xã Ninh Xuân cho ông Phan Văn K, sinh năm 196x. Việc này lúc đó ông không được biết vì ông đang đi làm ở tỉnh Đắk Lắk. Sau khoảng 3-4 tháng, ông mới biết mẹ và các anh em bán đất cho ông K. Tuy nhiên, hiện ông nghe ông T đã nhận tiền rồi nên không có ý kiến phản đối. Nay, ông K khởi kiện yêu cầu phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy sang nhượng đất lập ngày 21/8/2007, ông không đồng ý vì diện tích đất là của chung gia đình gồm mẹ và 4 anh em. Gia đình đã có văn bản thuận

phân tặng cho diện tích đất tranh chấp cho ông Trần Ngọc A. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và làm việc với ông Trần Ngọc A.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của chồng bà là ông Phan Văn K và không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh M trình bày:

Vào năm 2021, vợ chồng ông Trần Ngọc A có mượn vợ chồng ông một số tiền để lấy sổ đỏ ra khỏi ngân hàng (sổ đỏ đang thế chấp) để tách thửa chia đất cho gia đình, nhưng do kẹt không có tiền hoàn trả nên để lại lô đất giáp nhà ông về hướng Tây với diện tích khoảng 250 m². Ông có tiến hành tách thửa cho vợ ông là bà Cao Thị Phương H đứng tên với hợp đồng chuyển nhượng hai bên tại Văn phòng công chứng đúng quy định, hợp pháp. Năm 2022, nhà ông Phan Văn K xuống đất dọn dẹp làm trụ thì ông có nói đất này của ông, nhưng ông K vẫn ngang nhiên làm mặc dù không được sự cho phép của ông. Ông không thích đôi co nên để cho qua chuyện, với ông không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho người khác. Đến nay, ông đã mất liên lạc cũng như thông tin về bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng thực hiện tại Văn phòng công chứng đúng quy định hợp pháp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của nhà nước. Đến thời điểm hiện tại, xét thấy ông và vợ của ông không còn quyền lợi, nghĩa vụ trách nhiệm liên quan đến thửa đất này nữa.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Đinh Thị L, Trần Văn T, Trần Văn M, Nguyễn Thị Ngọc T, Trần Thị H, Trần Thị M, bà Cao Thị Phương H nhưng không có mặt; không có bản tự khai và không tham gia hòa giải theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/7/2022, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng phần đất tranh chấp. Tổng diện tích đất nguyên đơn đang quản lý là 256,2 m².

Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa đã trưng cầu Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến - Chi nhánh Khánh Hòa tiến hành thẩm định giá thị trường diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Văn K để có căn cứ giải quyết vụ án. Ngày 14/11/2022, Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến - Chi nhánh Khánh Hòa đã ban hành Chứng thư thẩm định giá số: 369/TĐG-CT xác định giá trị diện tích đất tranh chấp theo giá thị trường là 666.117.000 đồng.

Các đương sự nhất trí với sơ đồ bản vẽ hiện trạng diện tích đất tranh chấp do Công ty TNHH đo đạc và dịch vụ Địa chính Ninh Hòa lập. Nguyên đơn nhất trí giá trị đất tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số: 369/TĐG-CT của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến - Chi nhánh Khánh Hòa, bị đơn không có ý kiến phản đối và cũng không có yêu cầu thẩm định giá bổ sung hay thẩm định giá lại.

Tại phiên tòa sơ thẩm, trong phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, nguyên đơn điều chỉnh yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do có lỗi hoàn toàn dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Căn cứ để tính số tiền này là giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá số: 369/TĐG-CT của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến - Chi nhánh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bồi thường giá trị đất theo kết quả thẩm định giá số: 369/TĐG-CT của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến - Chi nhánh Khánh Hòa. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản dưới hình thức giấy viết tay với tiêu đề “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 21/8/2007 vô hiệu vì các lý do sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản dưới hình thức giấy viết tay với tiêu đề “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 21/8/2007 chưa được công chứng, chứng thực, chưa thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chưa đảm bảo và chưa có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 689, Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005, không tuân thủ trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 nên vi phạm về hình thức.

Bên cạnh đó, thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19 diện tích 1.637 m² được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Ninh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00562 ngày 13/9/1997 cho hộ ông Trần Ngọc Y, bà Đinh Thị L. Ông Trần Ngọc Y chết ngày 27/8/2002. Tại thời điểm thực hiện giao dịch, các thành viên trong hộ gia đình chưa làm thủ tục thuận phân để định đoạt phần di sản của ông Y để lại. Vì vậy, bà Đinh Thị L, ông Trần Văn T và ông Trần Ngọc A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn K là chưa đúng quy định, vi phạm điều cấm của luật.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản dưới hình thức giấy viết tay với tiêu đề “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 21/8/2007 là giao dịch dân sự vô hiệu. Các bên có lỗi ngang nhau nên không bên nào phải bồi thường. Theo giấy sang nhượng đất ông Trần Ngọc A, bà Đinh Thị L, ông Trần Văn T đã nhận của ông Phan Văn K 8.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, thực tế ông A không nhận tiền mà bà L và ông T nhận tiền. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên buộc bà L, ông T phải trả lại số tiền đã nhận cho ông Phan Văn K.

Tại Bản án sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 131, Điều 408, Điều 705, điểm c khoản 1

Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 711, Điều 712 và Điều 713 của Bộ luật Dân sự 1995; Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 3, khoản 2 Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 74 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Căn cứ vào điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự; Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/NQ-UBTVQH14 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 Phan Văn K.

1.1. Tuyên bố “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 21/8/2007 giữa ông Phan Văn K với bà Đinh Thị L, ông Trần Văn T, ông Trần Ngọc A vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Ngọc A phải trả cho ông Phan Văn K số tiền 480.404.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02/10/2023, bị đơn ông Trần Ngọc A có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Ngọc A trình bày là sau khi ông làm thủ tục nhận thừa kế đối với phần đất mà trước đây ông, bà L và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng với ông K ngày 21/8/2007 thì ông đã chuyển nhượng đất cho người khác nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông K. Ông đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc tuyên “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 21/8/2007 giữa ông Phan Văn K và bà Đinh Thị L, ông Trần Văn T, ông Trần Ngọc A vô hiệu. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông phải trả cho ông K số tiền 480.404.000 đồng là chưa phù hợp. Do kinh tế khó khăn, nên ông chỉ có khả năng trả cho ông K tổng cộng là 250.000.000 đồng và trả dần trong vòng 18 tháng kể từ ngày tuyên án; cụ thể, đến ngày 23/10/2025 trả 80.000.000 đồng; đến ngày 23/4/2026 trả 80.000.000 đồng; đến ngày 23/10/2026 trả 90.000.000 đồng; đề nghị Hội đồng xét xử và nguyên đơn xem xét. Về phần chi phí tố tụng thì ông không có ý kiến, đề nghị gì.

Nguyên đơn ông Phan Văn K trình bày: Ông vẫn giữ yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tuy nhiên, vì hoàn cảnh kinh tế của ông A khó khăn nên ông đồng ý giảm số tiền ông A phải trả cho ông liên quan đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Ông đồng ý với việc ông A trả cho ông tổng cộng là 250.000.000 đồng và cho trả dần theo như ý kiến của ông A trình bày. Ông A phải

chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá như quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C trình bày: Bà là vợ của ông Phan Văn K. Số tiền chuyển nhượng mà ông K đã giao cho phía bị đơn 8.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng. Bà đồng ý với ý kiến của ông Phan Văn K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Phương H, ông Lê Minh M trình bày: Ngày 02/12/2021, ông A đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa tạm số 198-3; nay là thửa 251, tờ bản đồ số 83 xã Ninh Xuân cho vợ chồng ông bà; trong đó, bà H là người đứng tên trong hợp đồng. Bà Cao Thị Phương H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DD 024978 ngày 03/3/2022. Sau đó, vợ chồng ông bà chuyển nhượng lại cho người khác. Ông bà đồng ý với ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm và không có ý kiến gì khác.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông A phải trả cho ông K số tiền 250.000.000 đồng; trả thành 03 đợt trong vòng 18 tháng kể từ ngày tuyên án; cụ thể, đến ngày 23/10/2025 trả 80.000.000 đồng; đến ngày 23/4/2026 trả 80.000.000 đồng; đến ngày 23/10/2026 trả 90.000.000 đồng theo thỏa thuận của hai bên. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 02/10/2023, bị đơn ông Trần Ngọc A có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị L, ông Trần Văn T, ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Văn P, bà Trần Thị H, bà Trần Thị M và bà Lê Phạm Sơn C vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc A: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A kháng cáo xin giảm số tiền mà ông A phải trả cho ông Phan Văn K liên quan đến việc giải quyết hậu quả của việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2007 giữa ông Phan Văn K với bà Đinh Thị L, ông Trần

Văn T, ông Trần Ngọc A vô hiệu. Ông A xin trả cho ông K tổng cộng là 250.000.000 đồng và trả dần số tiền này trong vòng 18 tháng kể từ ngày tuyên án; cụ thể, đến ngày 23/10/2025 trả 80.000.000 đồng; đến ngày 23/4/2026 trả 80.000.000 đồng; đến ngày 23/10/2026 trả 90.000.000 đồng. Phía nguyên đơn ông Phan Văn K đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn ông Trần Ngọc A về số tiền và thời gian ông A trả cho ông K. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1]. Ông A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho ông K là 12.800.000 đồng.

[4.2]. Hoàn lại cho ông K tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[5]. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên không giải quyết.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 26, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc A; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn K về tuyên bố “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 21/8/2007 giữa ông Phan Văn K với bà Đinh Thị L, ông Trần Văn T, ông Trần Ngọc A vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Ngọc A phải trả cho ông Phan Văn K số tiền 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) trong vòng 18 tháng, kể từ ngày tuyên án; cụ thể, đến ngày 23/10/2025 trả 80.000.000 đồng; đến ngày 23/4/2026 trả 80.000.000 đồng; đến ngày 23/10/2026 trả 90.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc A phải hoàn trả cho ông Phan Văn K chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tài sản là 21.178.800 đồng.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Ông Trần Ngọc A phải chịu 12.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005489 ngày 05/02/2024 của

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; nên ông Trần Ngọc A còn phải nộp 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn lại cho ông Phan Văn K 1.250.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0004881 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

5. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thị xã Ninh Hòa;
- Chi cục THADS thị xã Ninh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Tín