

Bản án số: 66/2023/DS-PT

Ngày: 18 - 01 - 2023

“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 Nguyễn Tấn Đức.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Y Phi Kbuôr.

2. Ông Trương Công Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 381/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 đối với Bản án sơ thẩm số 197/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 357/2022/QĐ-PT, ngày 23/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/QĐ-PT ngày 13/01/2023, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T. Địa chỉ: Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**\* Bị đơn:** Ông Mai Văn B (vắng mặt); Nơi đăng ký HKTT: Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Chỗ ở hiện nay: Trại heo LN, xã LH, huyện LN, tỉnh Bình Phước.

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

1. Bà Trần Thị T1 – sinh năm: 1985. Địa chỉ: Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1966 và anh Mai Văn M, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. Chị Mai Thị T2, địa chỉ: Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Chị Mai Thị T3; nơi đăng ký HKTT: Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

\* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 10/02/2004, ông T nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 15mx60m tại thôn 18, Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của ông Mai Văn B. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T4, phía Tây giáp đất hộ ông Mai Văn B, phía Nam giáp đất hộ ông Kiều Thanh Đ, phía Bắc giáp đường liên thôn. Giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, đã thanh toán 14.000.000 đồng, còn nợ lại 1.000.000 đồng và thoả thuận khi nào ông B cất sổ quyền sử dụng đất thì ông T sẽ thanh toán đủ tiền.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T đã làm nhà và sinh sống cho đến nay. Ông T đã nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng ông Mai Văn B không thực hiện việc tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất nên ông Nguyễn Văn T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Mai Văn B ngày 10/02/2004, là đất thổ cư.

\* *Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Mai Văn B trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất tại số nhà 106 và 108 thuộc thôn 18, Xã HK, thành phố B là do gia đình ông mua của ông Nguyễn Văn D (Địa chỉ: Thôn 16, Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) từ trước năm 2004. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông D đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa thực hiện việc chuyển nhượng cho chúng tôi.

Quá trình sử dụng đất, gia đình ông đã chuyển nhượng cho Nguyễn Văn T một phần diện tích đất trên cụ thể: Chiều ngang là 15m, chiều sâu hết đất, với giá là 1.000.000 đồng/1m, tổng cộng là 15.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy viết tay, không qua công chứng, chứng thực. Ông Nguyễn Văn T đã trả được 14.000.000 đồng, còn lại là 1.000.000 đồng cam kết bao giờ có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sẽ giao đủ. Hai bên không thỏa thuận về thời gian tách sổ đỏ.

Khi sổ đỏ đã được tách đứng tên hộ gia đình ông B thì ông T sang nhà ông B 01 lần nói là để vợ chồng ông T tự đi tách sổ. Sau khi làm sổ không được thì lại thưa kiện.

Hiện nay, ông T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T đối với diện tích đất 15mx60m mà hiện ông T đang quản lý sử dụng thì ông B đồng ý cắt 14m đất chiều ngang cho ông T. Trường hợp thực hiện theo hợp đồng thì ông T phải trả cho ông B giá trị 01m đất theo giá thị trường hiện nay.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L trình bày:**

Bà là vợ của ông Mai Văn B. Vào năm 1995, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp hiện tọa lạc tại số nhà 106 và 108, thôn 18, Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất nhà ông T5 dài khoảng 50m, phần đất giáp ông T5 này đã bán cho ông Nguyễn Văn T 15m và hiện nay gia đình ông T đang sinh sống; phía tây giáp đất bà H; phía Nam giáp đất ông H1 dài khoảng 30m; phía bắc giáp đường Liên thôn. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về Giấy tờ chứng nhận thì hiện nay gia đình bà đang thế chấp cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh BM, với số tiền vay là 100.000.000 đồng và đang do ngân hàng giữ nên bà không nhớ số thửa, số giấy chứng nhận và cũng không cung cấp được giấy chứng nhận cho Tòa án.

Năm 2004, ông Mai Văn B đã bán cho ông Nguyễn Văn T 01 phần diện tích đất của gia đình có chiều ngang là 15m, chiều sâu hết vườn với giá là 15.000.000 đồng. Ông T đã trả được 14.000.000 đồng còn nợ lại 1.000.000 đồng. Thời điểm đó bà không biết, không ký vào giấy chuyển nhượng. Tiền chuyển nhượng bà cũng không biết ông Mai Văn B sử dụng vào mục đích gì. Khi gia đình ông Nguyễn Văn T đến rào chắn và xây dựng nhà ở thì bà mới biết và cũng không có ý kiến gì.

Phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T hiện chưa được tách thửa và vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà. Khi ông Mai Văn B thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có nói ông T đi làm cùng nhưng ông T nói để ông tự làm nhưng mãi không thấy ông T làm.

Nay ông T khởi kiện, bà L đồng ý tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn T trả nốt số tiền chuyển nhượng đất còn nợ theo giá thị trường hiện nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L đồng ý chịu số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp lên đất thổ cư với diện tích tối thiểu là 60m<sup>2</sup>. Hiện nay, gia đình bà đã trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam số tiền đã vay và lãi suất theo quy định. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam (Có Phòng giao dịch là BM thuộc Chi nhánh Đắk Lắk) đã trả lại cho gia đình bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 trình bày:** Bà là vợ của ông Nguyễn Văn T, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện và phần trình bày của ông Nguyễn Văn T và không trình bày gì thêm.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Văn M, chị Mai Thị T3, chị Mai Thị T2, chị Mai Thị Ngân trình bày:** Các anh chị là con của ông Mai Văn B và bà Huỳnh Thị L. Cha mẹ anh chị có thửa đất tại số nhà 106, thôn

18, Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản này từ lúc hình thành đến thời điểm chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Văn T thì các anh chị còn nhỏ, còn đang đi học và sống phụ thuộc vào gia đình nên không có công sức đóng góp gì. Do vậy, ông Nguyễn Văn T khởi kiện thì anh, chị không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo ý kiến của cha mẹ.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 197/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- *Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

- *Áp dụng: Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

- *Áp dụng: Điều 106 Luật Đất đai;*

- *Áp dụng: Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.*

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/02/2004 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Mai Văn B đối với diện tích 738,6m<sup>2</sup>; tọa lạc tại địa chỉ số 108, thôn 18, Xã HK, thành phố B; có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 63 (Tờ bản đồ số 56); phía Tây giáp phần diện tích đất hộ ông Mai Văn B (Thửa số 61, tờ bản đồ số 56); phía Nam giáp thửa đất hộ ông Kiều Thanh Đ; phía Bắc giáp đường Liên thôn.

2. Ông Mai Văn B và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển đổi 60m<sup>2</sup> từ đất nông nghiệp thành đất thổ cư cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 khi ông T thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất.

Ông Nguyễn Văn T có quyền và nghĩa vụ Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 80.000.000 đồng cho ông Mai Văn B và bà Huỳnh Thị L.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B thực hiện việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 06/8/2004 đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 5 cho hộ ông Mai Văn B. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ Liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

\* **Kháng cáo:** Ngày 06/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Trần Thị T1 kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn phải thanh toán số tiền 80.000.000 đồng cho bị đơn.

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

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

*Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận: Ngày 10/02/2004, ông T và ông B có lập “Giấy sang nhượng đất thổ cư”, theo đó, ông B sang nhượng cho ông T diện tích đất 15m chiều ngang theo mặt đường và chiều dài giáp đất ông Đ (Qua xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất chuyển nhượng có diện tích 738,6m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại thôn X, xã HK, thành phố B, với giá chuyển nhượng là 15.000.000đ và ông T đã nhận bàn giao, quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Mặc dù, hợp đồng chưa tuân thủ đúng hình thức theo quy định của pháp luật, song tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn D, loại đất là đất trồng cà phê. Tại nội dung hợp đồng các bên chỉ xác định chuyển nhượng cho nhau diện tích đất là 15m chiều ngang mặt đường, chiều dài là đến giáp với diện tích đất của hộ lân cận. Hiện nay tại khu vực này đã được chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ loại đất nông nghiệp thành đất thổ cư. Mặt khác, ông T đã thanh toán được số tiền 14.000.000đ là đã thực hiện được 2/3 giá trị hợp đồng, do đó cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Xét ý kiến của nguyên đơn về việc yêu cầu ông nhận diện tích đất chuyển nhượng là đất thổ cư: Tại hợp đồng đã ký kết, các bên xác định là sang nhượng đất thổ cư nhưng lại không thỏa thuận rõ diện tích đất thổ cư là bao nhiêu. Căn cứ vào quy định hạn mức một số loại đất, diện tích đất tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình của UB thành phố thì diện tích tách thửa đối với đất không nhỏ hơn 60m<sup>2</sup>. Mặt khác, hiện nay thửa đất của ông B vẫn là đất nông nghiệp nên cần xác định diện tích đất tranh chấp là 738,6m<sup>2</sup> là đất trồng cà phê và nghĩa vụ chịu chi phí chuyển đổi 60m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thành đất thổ cư thì ông B, bà L phải chịu. Đối với số tiền 1.000.000 đồng còn lại chưa thanh toán: Tại hợp đồng các bên không thỏa thuận ai là người có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục L quan còn lại đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thống nhất bao giờ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ. Do vậy, đối với số tiền còn nợ lại là 1.000.000đ thì ông T bà T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông B, bà L số tiền còn thiếu theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1.

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa:*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định và đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 80.000.000đ, thì thấy:

[2.1] Diện tích đất 1.560m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 352, tờ bản đồ số 05 tại xã HK, huyện CJ, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện CJ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D ngày 26/11/1995. Ngày 15/6/2004, ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Mai Văn B. Ngày 06/8/2022, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 352 nêu trên cho hộ ông Mai Văn B. Tuy nhiên, trước đó vào năm 2004 ông Mai Văn B đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T một phần thửa đất nêu trên (15m chiều ngang theo mặt đường, chiều dài hết đất phía sau, không ghi cụ thể tổng diện tích chuyển nhượng) theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày **10/02/2004** (không được công chứng, chứng thực theo quy định).

Tại “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 10/02/2004, hai bên thoả thuận nội dung: Ông Mai Văn B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất là 15m chiều ngang theo mặt đường và chiều dài giáp đất ông Kiều Thanh Đ, giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Ông T đã thanh toán trước 14.000.000 đồng. Còn lại 1.000.000 đồng hẹn khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán đủ.

Thời điểm chuyển nhượng, hộ ông B có các thành viên gồm: Vợ của ông B là bà Huỳnh Thị L và các con là Mai Thị T2 (sinh ngày 04/02/1988), Mai Văn M (sinh ngày 29/11/1991); Mai Thị N (sinh ngày 26/02/2001) nhưng bà L không ký vào giấy sang nhượng. Quá trình giải quyết vụ án bà L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 10/02/2004. Đối với các con của ông B, bà L tại thời điểm chuyển nhượng đều chưa đủ 15 tuổi nên không có công sức đóng góp gì. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã nhận đất và sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp với ai. Như vậy, hợp đồng sang nhượng giữa ông B và ông T đã thực hiện được hơn 2/3 giá trị hợp đồng.

Mặc dù, nội dung của hợp đồng các bên không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng nhưng căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và lời trình bày của các đương sự xác định được diện

tích đất chuyển nhượng là 738,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ số 108, thôn 18, Xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Do công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nên cần buộc các bên tiếp tục thực hiện các thỏa thuận mà các bên chưa thực hiện theo Giấy sang nhượng ngày 10/02/2004:

[2.1] Tại giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 10/02/2004, các bên xác định chuyển nhượng đất thổ cư nhưng không thỏa thuận rõ diện tích đất thổ cư là bao nhiêu. Mặc dù, thửa đất của ông Mai Văn B hiện là đất nông nghiệp (đất trồng cà phê) nhưng tại khu vực đất đang tranh chấp đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, được chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ loại đất nông nghiệp thành đất thổ cư. Do các bên có tranh chấp về nội dung này nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại quy định điểm a khoản 1 Điều 9 Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND tỉnh Đắk Lắk xác định ông Mai Văn B và bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ chịu chi phí chuyển đổi 60m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thành đất thổ cư khi ông T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán 14.000.000 đồng, còn nợ lại 1.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán đủ. Tuy nhiên, đến nay ông B vẫn chưa làm thủ tục tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T.

Bị đơn cho rằng, hai bên không thỏa thuận thời gian cụ thể thực hiện thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất và cho rằng ông T là người có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa nhưng lại không cung cấp chứng cứ chứng minh cho lập luận của mình nên không có căn cứ chấp nhận lập luận này của ông B.

Như vậy, chưa có đủ căn cứ xác định ông T vi phạm cam kết về việc thanh toán tiền cho ông B. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải thanh toán số tiền còn thiếu theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 80.000.000 đồng là chưa phù hợp mà cần tuyên buộc ông T, bà T1 thanh toán số tiền còn lại là 1.000.000 đồng cho ông B mới là đúng đắn.

Tại phiên tòa ông T đồng ý trả cho ông B, bà L tiền lãi suất đối với số tiền còn nợ lại (1.000.000 đồng) với số tiền lãi là 5.000.000 đồng. Xét thấy, nội dung trên là do ông T tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm và chỉ buộc ông T và bà T1 phải tiếp tục thanh toán cho ông B, bà L số tiền nhận chuyển nhượng đất còn thiếu 1.000.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền lãi nên cần sửa phần án phí

dân sự cho phù hợp. Cụ thể buộc ông T, bà T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Từ những phân tích nhận định trên, cần chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị T1 để sửa Bản án sơ thẩm như nội dung đã nhận định trên.

[3] 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.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1: Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 197/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[1] Về điều luật áp dụng:

- Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng: Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng: Điều 106 Luật Đất đai;

- Áp dụng: Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[2] **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T:

[2.1] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/02/2004 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Mai Văn B đối với diện tích 738,6m<sup>2</sup>; tọa lạc tại địa chỉ số 108, thôn 18, Xã HK, thành phố B; có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 63 (Tờ bản đồ số 56); phía Tây giáp phần diện tích đất hộ ông Mai Văn B (Thửa số 61, tờ bản đồ số 56); phía Nam giáp thửa đất hộ ông Kiều Thanh Đ; phía Bắc giáp đường Liên thôn.

[2.2] Ông Mai Văn B và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển đổi 60m<sup>2</sup> từ đất nông nghiệp thành đất thổ cư cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 khi ông T thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị T1 có quyền và nghĩa vụ Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.



[2.3] Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) và 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền lãi suất cho ông Mai Văn B và bà Huỳnh Thị L.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

[2.4] Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B thực hiện việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 06/8/2004 đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 5 cho hộ ông Mai Văn B. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ Liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.5] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Bị đơn ông Mai Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0004126 ngày 28/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng sau khi thu được của ông Mai Văn B.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*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, 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, Điều 7, Điều 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp. B;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Tấn Đức**