

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 33/2023/DS-PT

Ngày: 10 - 01 - 2023

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Hoàng Kim Khánh.

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

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

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 331/2022/TLPT-DS ngày 22/11/2022 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 289/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 268/2022/QĐ-PT ngày 20/12/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1963, bà Dương Thị M, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn 8, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Sỹ H ủy quyền cho bà Dương Thị M tham gia tố tụng; (đều có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Đình P, sinh năm 1952, bà Trương Thị T. Địa chỉ: Thôn 3, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Bà Trương Thị T ủy quyền cho Trần Đình P tham gia tố tụng; (Có mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Đình P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 30/9/2020, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn, ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M trình bày:

Vào ngày 10/12/2018, vợ chồng bà Dương Thị M, ông Nguyễn Sỹ H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Đình P, bà Trương Thị T 01 diện tích đất có tứ cận cụ thể như sau: Phía Bắc giáp nhà bà Nguyễn Thị V có chiều dài hết vườn (khoảng 100m); Phía Đông giáp đường liên thôn có cạnh dài 8m; Phía Nam giáp nhà ông Trần Đình P có chiều dài hết vườn (khoảng 100m), phía Tây giáp đường tỉnh lộ 3 có cạnh dài là 8m, trong đó có 100m² đất thổ cư, với tổng số tiền là: 300.000.000 đồng, đã giao trước cho ông P, bà T 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tại gia đình ông P, còn lại 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) sau khi ông P bà T làm xong bìa đất, thì bên mua trả đủ số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) như đã thỏa thuận. Các bên có lập giấy sang nhượng đất, ông P hẹn trong vòng một tháng sẽ làm thủ tục tách thửa và giao quyền sử dụng đất cho ông H, bà M. Việc thực hiện thủ tục tách thửa, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bên ông P, bà T có trách nhiệm làm. Trong hợp đồng có nội dung “*nếu không phải trả lại và các hình phạt*” có nghĩa là trả lại tiền 200.000.000 đồng và phạt hợp đồng chuyển nhượng nếu bên ông P, bà T vi phạm. Trên đất có một số cây lâu năm là do ông P trồng.

Ông P, bà T đã nhận đủ số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và đã bàn giao đất cho gia đình bà M quản lý sử dụng từ ngày 10/12/2018. Sau khi nhận đất thì gia đình bà M có trồng nghệ. Đến tháng 02/2021 ông P đã lấy lại đất, đào nghệ của gia đình ông H, bà M không cho sử dụng diện tích đất trên.

Nhiều lần bà M, ông H yêu cầu ông P bà T làm thủ tục tách thửa đối với diện tích bà M, ông H đã nhận sang nhượng của ông P, bà T theo giấy “*Giấy sang nhượng đất ở*” lập ngày 10/12/2018 nhưng ông P, bà T không thực hiện.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2021 và biên bản xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea Kar, xác định: Diện tích đất các bên đương sự chuyển nhượng theo giấy “*Giấy sang nhượng đất ở*” lập ngày 10/12/2018 có diện tích, tứ cận cụ thể như sau (đã trừ mốc lộ giới): Phía Đông giáp đường liên thôn có chiều dài 08m; phía Tây giáp đường liên huyện (tỉnh lộ 3) có chiều dài 08m; Phía Nam giáp đất ông Trần Đình P có chiều dài 90,8m; phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị V có chiều dài 90,8m. Tổng diện tích là 726,4m² tọa lạc tại thôn 3, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, trong đó có 602,5m² nằm trong thửa 36, tờ bản đồ số 91, được UBND huyện Ea Kar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 831187 ngày 11/7/2014 mang tên ông Trần Đình P, bà Trương Thị T, đến ngày 19/01/2022 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk tách thành thửa đất số 62, tờ bản đồ 91, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 262073 mang tên ông Trần Đình P, bà Trương Thị T và 123,9m² nằm trong thửa đất số 35, tờ bản đồ 91, được UBND huyện Ea Kar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 6780057 ngày 15/7/2019, thay đổi cơ sở pháp lý sang nhượng cho ông Trần Đình P vợ là bà Trương Thị T ngày 14/02/2020.

Vì vậy, ông Nguyễn Sỹ H và bà Dương Thị M làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Kar tỉnh Đắk Lắk công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy “*Giấy sang nhượng đất ở*” lập ngày 10/12/2018 giữa vợ chồng bà Dương Thị M, ông Nguyễn Sỹ H và vợ chồng ông Trần Đình P, bà Trương Thị T, diện tích đất có tứ cận cụ thể như sau (đã trừ mốc lộ giới): Phía Đông giáp đường liên thôn có chiều dài 08m; phía Tây giáp đường liên huyện (tính lộ 3) có chiều dài 08m; Phía Nam giáp đất ông Trần Đình P, bà T có chiều dài 90,8m; phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị V có chiều dài 90,8m. Tổng diện tích là 726,4m², trong đó có 602,5m² nằm trong thửa đất số 62 (thửa đất 36 cũ) và 123,9m² nằm trong thửa đất số 35 của ông Trần Đình P, bà Trương Thị T theo giấy sang nhượng đất ngày 10/12/2018.

** Tại bản tự khai và trong quá trình làm việc tại Tòa án bị đơn, đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của bà Trương Thị T, ông Trần Đình P trình bày:*

Vào ngày 10/12/2018, ông P và vợ là Trương Thị T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H và bà Dương Thị M với một diện tích đất có chiều rộng là 8m ngang mặt đường liên huyện Ea Kar đi huyện Krông Năng, chiều dài là hết đất, trong đó có 100m² đất thổ cư. Các bên có lập giấy sang nhượng, ông H và ông P có ký dưới giấy tờ chuyển nhượng. Giá của lô đất trên là 300.000.000 đồng, ông H, bà M trả trước 200.000.000 đồng, còn số tiền 100.000.000 đồng hẹn khi nào thực hiện xong việc tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ trả số tiền 100.000.000 đồng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa.

Sau khi viết giấy sang nhượng đất, ông P đã yêu cầu bà M, ông H ra làm thủ tục sang nhượng vào ngày 16/4/2019 và ngày 06/01/2020 ông P có yêu cầu ông H, bà M ra tại phòng công chứng Phước Thành huyện Ea Kar để thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần diện tích đất trên, nhưng ông H, bà M nói với ông P là không lấy đất nữa nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông P không có chứng cứ chứng minh về việc gọi ông H, bà M ra văn phòng công chứng Phước Thành để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông Nguyễn Sỹ H và bà Dương Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Kar công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy “*Giấy sang nhượng đất ở*” lập ngày 10/12/2018 giữa vợ chồng ông Trần Đình P, bà Trương Thị T và ông Nguyễn Sỹ H và bà Dương Thị M. Đồng thời buộc ông P, bà T phải sang tên, sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà M thì ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện. Vì toàn bộ việc thực hiện quyền sử dụng đất trên không thực hiện được là do lỗi ông của H, bà M.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk; đã Quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; điểm c khoản 1 Điều 99, khoản 2 Điều 167; khoản 1 Điều 168; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết 326 án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

I. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M và ông Trần Đình P, bà Trương Thị T theo “*Giấy sang nhượng đất ở*” ngày 10/12/2018, đối với diện tích 726,4m² đất (trong đó có 100m² đất thổ cư) tọa lạc tại thôn 3, xã X, huyện E tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp nhà bà Nguyễn Thị V có cạnh dài 90,8m;
- Phía Đông: Giáp đường liên thôn có cạnh dài 08m;
- Phía Nam giáp nhà ông Trần Đình P có cạnh dài 90,8m;
- Phía Tây giáp đường liên huyện (tỉnh lộ 3) có cạnh dài là 08m.

(Trong đó, có 602,5m² nằm trong thửa đất số 62 (là thửa đất 36 cũ), tờ bản đồ số 91 và 123,9m² đất nằm trong thửa đất số 35, tờ bản đồ 91 và các tài sản trên đất là 02 cây Sầu Riêng ghép trồng năm 2018, 05 cây Vải trồng năm 2018, 14 cây Nhãn trồng năm 2021, 28 trụ tiêu bằng gạch; 16 trụ tiêu bằng bê tông.

- Diện tích 602,5m² đất nằm trong thửa đất 62 (thửa 36 cũ) tờ bản đồ số 91, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 262073 ngày 19/01/2022 mang tên ông Trần Đình P, bà Trương Thị T, có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường liên thôn có chiều dài 08m;
- + Phía Tây giáp đường liên huyện (tỉnh lộ 3) có chiều dài 02m;
- + Phía Nam giáp đất ông Trần Đình P và bà Trương Thị T có chiều dài 90,8m;
- + Phía Bắc giáp thửa đất số 35 và đất bà Nguyễn Thị V có chiều dài gấp khúc (21m + 6m + 69,8m).

- Diện tích đất 123,9m² nằm trong thửa đất số 35, tờ bản đồ 91, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 6780057 ngày 15/7/2019, thay đổi cơ sở pháp lý sang nhượng cho ông Trần Đình P vợ là bà Trương Thị T ngày 14/02/2020, có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp thửa đất số 62 (là thửa đất 36 cũ) có chiều dài 6m;
- + Phía Tây giáp đường liên huyện (tỉnh lộ 3) có chiều dài 6m;
- + Phía Nam giáp thửa đất số 62 (là thửa đất 36 cũ) 20,65m;
- + Phía Bắc giáp thửa đất bà Nguyễn Thị V có chiều dài 20,65m).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M phải trả cho ông Trần Đình P, bà Trương Thị T số tiền là 119.948.300 đồng. Trong đó, tiền còn nợ theo “*Giấy sang nhượng đất ở*” ngày 10/12/2018 là 100.000.000 đồng, tiền giá trị chênh lệch diện tích đất thổ cư theo thoả thuận là 13.145.000 đồng và 6.803.300 đồng là giá trị tài sản trên đất.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/9/2022 bị đơn ông Trần Đình P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, các đương sự khác không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy, quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình P là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. **Về thủ tục tố tụng:** Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình P được nộp trong hạn luật định, ông Trần Đình P là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình P, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận ngày 10/12/2018, tại nhà ông Trần Đình P giữa vợ chồng ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M và vợ chồng ông Trần Đình P, bà Trương Thị T có lập “Giấy sang nhượng đất ở” với nội dung các bên thỏa thuận, ông Trần Đình P bà Trương Thị T có sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Sỹ H và bà Dương Thị M 01 thửa đất, tọa lạc tại Thôn 3, xã X, huyện E tỉnh Đắk Lắk có chiều rộng 8m, chiều dài hết vườn, trong đó có 100m² đất thổ cư với số tiền là 300.000.000 đồng, ông Nguyễn Sỹ H giao trước 200.000.000 đồng cho ông Trần Đình P, còn lại 100.000.000 đồng, sau khi ông P làm xong bì đỏ cho ông H, thì ông Nguyễn Sỹ H giao tiếp số tiền còn lại cho ông Nguyễn Đình P (BL số 94). Vợ chồng ông Trần Đình P, bà Trương Thị T nhận đủ số tiền như trong hợp đồng chuyển nhượng và đã bàn giao cho vợ chồng ông Nguyễn

Sỹ H, bà Dương Thị M diện tích 726,4m² đất trên đất có trồng một số cây sầu riêng, cây vải và cây nhãn. Sau khi nhận đất vợ chồng ông H bà M tiến hành trồng nghệ từ niên vụ 2019 đến 2020, cho đến đầu tháng 02/2021 vợ chồng ông P không cho vợ chồng ông H thu hoạch nghệ và lấy lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng và cho rằng vợ chồng ông H không chịu đi làm thủ tục công chứng để sang nhượng đất nhưng vợ chồng ông Trần Đình P không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lý do trên của mình. Với chứng cứ trên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào sự thỏa thuận tự nguyện cam kết trong hợp đồng mà các bên đã thực hiện và cho rằng phía bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông H hoàn toàn không có lỗi, không vi phạm những nội dung cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2018. Vợ chồng ông P là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ phải đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng ông H, bà M, đã 5 năm trôi qua vợ chồng ông P không thực hiện nghĩa vụ của mình như đã cam kết. Đối chiếu với quy định tại khoản 6 Điều 95 Luật đất đai năm 2013, vợ chồng ông P mới là người vi phạm cam kết trong hợp đồng. Mặt khác bên nhận chuyển nhượng ông H, bà M đã thanh toán 2/3 giá trị hợp đồng đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, trong trường hợp này các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực. Với những căn cứ và viện dẫn trên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/12/2018 giữa ông Trần Đình P bà Trương Thị T có sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Sỹ H và bà Dương Thị M 01 thửa đất có diện tích 726,4m² là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2]. Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M và ông Trần Đình P, bà Trương Thị T theo “*Giấy sang nhượng đất ở*” ngày 10/12/2018, đối với diện tích 726,4m² đất (trong đó có 100m² đất thổ cư) tọa lạc tại thôn 3, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Buộc ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M phải trả cho ông Trần Đình P, bà Trương Thị T số tiền là 119.948.300 đồng. Trong đó, tiền còn nợ theo “*Giấy sang nhượng đất ở*” ngày 10/12/2018 là 100.000.000 đồng, tiền giá trị chênh lệch diện tích đất thổ cư theo thoả thuận là 13.145.000 đồng và 6.803.300 đồng là giá trị tài sản trên đất là có căn cứ và phù hợp. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 2.950.000 đồng, ông H, bà M tự nguyện chịu chi phí tố tụng này nên HĐXX không đề cập giải quyết.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M phải chịu 5.997.415 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông H, bà M đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0011396 ngày 09/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M còn phải nộp tiếp 5.697.415 đồng án phí còn lại. Ông Trần Đình P, bà Trương Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Đình P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Do ông Trần Đình P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Căn cứ Điều 37; 38; 285; 286 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; khoản 2 Điều 129; 500; 501; 502 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 6 Điều 95; điểm a [khoản 3 Điều 167](#) và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 12 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M và ông Trần Đình P, bà Trương Thị T theo “*Giấy sang nhượng đất ở*” ngày 10/12/2018, đối với diện tích 726,4m² đất (trong đó có 100m² đất thổ cư) tọa lạc tại thôn 3, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp nhà bà Nguyễn Thị V có cạnh dài 90,8m;
- Phía Đông: Giáp đường liên thôn có cạnh dài 08m;
- Phía Nam giáp nhà ông Trần Đình P có cạnh dài 90,8m;
- Phía Tây giáp đường liên huyện (tỉnh lộ 3) có cạnh dài là 08m.

(Trong đó, có 602,5m² nằm trong thửa đất số 62 (là thửa đất 36 cũ), tờ bản đồ số 91 và 123,9m² đất nằm trong thửa đất số 35, tờ bản đồ 91 cùng các tài sản trên đất là 02 cây Sầu Riêng ghép trồng năm 2018, 05 cây Vải trồng năm 2018, 14 cây Nhãn trồng năm 2021, 28 trụ tiêu bằng gạch; 16 trụ tiêu bằng bê tông.

- Diện tích 602,5m² đất nằm trong thửa đất 62 (thửa 36 cũ) tờ bản đồ số 91, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 262073 ngày 19/01/2022 mang tên ông Trần Đình P, bà Trương Thị T, có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường liên thôn có chiều dài 08m;

- + Phía Tây giáp đường liên huyện (tỉnh lộ 3) có chiều dài 02m;
- + Phía Nam giáp đất ông Trần Đình Phú và bà Trương Thị T có chiều dài 90,8m;
- + Phía Bắc giáp thửa đất số 35 và đất bà Nguyễn Thị V có chiều dài gấp khúc (21m + 6m + 69,8m).

- Diện tích đất 123,9m² nằm trong thửa đất số 35, tờ bản đồ 91, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 6780057 ngày 15/7/2019, thay đổi cơ sở pháp lý sang nhượng cho ông Trần Đình P vợ là bà Trương Thị T ngày 14/02/2020, có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp thửa đất số 62 (là thửa đất 36 cũ) có chiều dài 6m;
- + Phía Tây giáp đường liên huyện (tỉnh lộ 3) có chiều dài 6m;
- + Phía Nam giáp thửa đất số 62 (là thửa đất 36 cũ) 20,65m;
- + Phía Bắc giáp thửa đất bà Nguyễn Thị V có chiều dài 20,65m).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M phải trả cho ông Trần Đình P, bà Trương Thị T số tiền là 119.948.300 đồng. Trong đó, tiền còn nợ theo “*Giấy sang nhượng đất ở*” ngày 10/12/2018 là 100.000.000 đồng, tiền giá trị chênh lệch diện tích đất thổ cư theo thoả thuận là 13.145.000 đồng và 6.803.300 đồng là giá trị tài sản trên đất.

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 còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 2.950.000 đồng, ông H, bà M tự nguyện chịu chi phí tố tụng này nên HĐXX không đề cập giải quyết.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M phải chịu 5.997.415 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông H, bà M đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0011396 ngày 09/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Sỹ H, bà Dương Thị M còn phải nộp tiếp 5.697.415 đồng án phí còn lại.

Ông Trần Đình P, bà Trương Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đình P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm

Trường hợp 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 thoả 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, 7a và 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 cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- CC THADS huyện E K;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng