

Bản án số: 42/2023/DS-PT

Ngày: 11 - 01 - 2023

“V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất; Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu
và Hủy hợp đồng thế chấp QSD 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 Chung;

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Ngọc Sâm;

2. Bà Lưu Thị Thu Hường.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 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: 272/2022/TLPT – DS, ngày 10 tháng 11 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DSST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 324/2022/QĐ-PT, ngày 07/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 280/2022/QĐ-PT ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh V. Vắng mặt.

Địa chỉ: TDP x, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Ngọc C (*Văn bản công chứng ngày 09/12/2021*). Có mặt.

Địa chỉ: 4x đường L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Lê Tuấn A và ông Lê Minh T. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là: Ông Đỗ Anh T (*Văn bản công chứng ngày 28/4/2022*). Có mặt.

Địa chỉ: Số nhà x, liên gia 3x, Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Ông Lê D và bà Nguyễn Hồ Thị T. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kiều D. Vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kiều D là: Ông Đỗ Anh T (*Văn bản công chứng ngày 28/4/2022*). Có mặt.

Địa chỉ: Số nhà x, liên gia 3x, Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Bà Nguyễn Thị Thu H (*vợ ông Nguyễn Thanh V*). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là: ông Nguyễn Thanh V (*theo văn bản ủy quyền ngày 23-11-2022*)

Cùng địa chỉ: TDP x, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Văn phòng Công chứng T.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T, chức vụ: Trưởng Văn phòng. Địa chỉ: 4x đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn từ chối tham gia tố tụng.

3.5 Ngân hàng thương mại cổ phần C (Chi nhánh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng là ông Hồ Đăng P (*Văn bản ủy quyền số 1088/UQ-HĐQT-NHCT18, ngày 20/09/2021*). Có đơn xin xét xử vắng mặt. Địa chỉ: 3x đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.6 Ủy ban nhân xã C, huyện C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C. Có đơn từ chối tham gia tố tụng.

Địa chỉ: Thôn x, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Tuấn A, ông Lê Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, ông Lê D và bà Nguyễn Hồ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Ngọc C trình bày:*

Vào khoảng cuối năm 2020, vợ chồng ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H có ký với ông Lê Minh T và ông Lê Tuấn A (*là anh em ruột*) 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- *Thứ nhất:* Ngày 28/10/2020, vợ chồng ông Nguyễn Thanh V có ký hợp đồng với ông Lê Tuấn A để nhận chuyển nhượng thửa đất số: 1103; Tờ bản đồ số: 27, Diện tích: 250m², Mục đích sử dụng: Đất ở: 60m²; Đất trồng cây lâu năm: 190 m², Địa chỉ tại: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng (*thực tế là 300.000.000 đồng*). Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 010651, ngày 11/9/2019 cho ông Lê Tuấn A. Tại thời điểm sang nhượng, trên thửa đất này chỉ có vài cây cà phê, ngoài ra không có bất cứ công trình xây dựng nào khác.

- *Thứ hai:* Ngày 11/11/2020, vợ chồng ông Nguyễn Thanh V có ký hợp đồng với ông Lê Minh T để nhận chuyển nhượng thửa đất số: 1101, tờ bản đồ số: 27, diện tích: 1581m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, Địa chỉ tại: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 010652 vào ngày 11/9/2019 cho Lê Minh T. Tại thời điểm sang nhượng, trên thửa đất này có 01 căn nhà cấp 4 xây năm 1995, tường xây gạch, mái lợp tôn, diện tích khoảng hơn 60m², có 40 trụ tiêu; 30 cây cà phê. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng (*giá thực tế là 300.000.000 đồng*).

Việc ký kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, có sự thống nhất của cả 02 bên và thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của nhà nước. Cả 02 hợp đồng đều được Công chứng tại Văn phòng công chứng T. Sau khi ký hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã trả đầy đủ tiền cho bên chuyển nhượng (600.000.000 đồng) và cả 02 thửa đất này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh V.

Tại thời điểm ký hợp đồng, vì lý do chưa bố trí được nơi ở mới nên bên phía gia đình ông Lê Minh T, Lê Tuấn A xin ở lại trên mảnh đất này một thời gian, là chỗ quen biết tin tưởng lẫn nhau nên vợ chồng ông V đã đồng ý cho ở nhờ một thời gian. Tuy nhiên thời gian gần đây, giá đất sốt, tăng cao nên bên phía gia đình ông Lê Minh T, Lê Tuấn A không thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất để nhằm mục đích buộc vợ chồng ông V phải trả thêm tiền.

Nay vợ chồng ông V đề nghị Tòa án giải quyết, buộc bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T và ông Lê Tuấn A có nghĩa vụ phải bàn giao toàn bộ diện tích đất cũng như tài sản gắn liền trên đất đối với 02 thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V. Về tài sản phát sinh (*sau khi ký hợp đồng*) trên 02 thửa đất đã chuyển nhượng, vợ chồng ông V sẽ không chịu trách nhiệm.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Minh T và ông Lê Tuấn A, về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, đồng thời yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, liên quan đến 02 thửa đất nêu trên giữa Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Đắk Lắk với vợ chồng ông V là không có căn cứ, chỉ nhằm mục đích kéo dài vụ án.

** Tại đơn yêu cầu khởi kiện phản tố, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Đỗ Anh T trình bày:*

- Bị đơn ông Lê Minh T trình bày:

Vào ngày 11/11/2020, ông Lê Minh T, đã tự ý ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, hợp đồng do Văn phòng công chứng T công chứng (*chứng nhận số: 00011828/quyển số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD*), đối với Thửa đất số: 1101, Tờ bản đồ số: 27, Diện tích: 1.581m². Do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 010652, ngày 11/09/2019 cho ông Lê Minh T. Việc hai bên ký hợp đồng chỉ vì ông Lê Minh T cần tiền nên có nhờ ông Nguyễn Thanh V đứng ra vay tiền giúp tại ngân hàng, bởi thực tế giá thị trường tại thời điểm này (*năm 2020*) phải hơn 2 tỷ đồng, chứ không có giá 30.000.000 đồng như hợp đồng đã ký.

Vì vậy, ông Lê Minh T đề nghị Tòa án xem xét: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2020, Công chứng tại Văn phòng công chứng T, giữa ông Lê Minh T với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V là vô hiệu và Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 20.37.0166-1/2020/HĐBĐ/NHCT502, ngày 04/12/2020 giữa Ngân hàng TMCP C với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V liên quan đến thửa đất số 1101, vì đã ký chưa đúng với quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Lê Tuấn A trình bày:

Vào ngày 28/10/2020, ông Lê Tuấn A đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, đối với thửa đất số: 1103, Tờ bản đồ số: 27, Diện tích: 250m². Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 010651, ngày 11/09/2019 cho ông Lê Tuấn A. Đây là tài sản chung của hai vợ chồng ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kiều D. Theo quy định của pháp luật thì tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân phải có sự đồng ý của bà D mới được chuyển nhượng. Quá trình thực hiện, tôi không hiểu vì sao Văn phòng công chứng T vẫn thực hiện ký chuyển nhượng cho vợ chồng ông V là không đúng, đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng quy định trong thời kỳ hôn nhân được pháp luật bảo vệ.

Vì vậy, ông Lê Tuấn A yêu cầu Tòa án xem xét; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 00011247 quyền số: 05/2020/TP-SCC/HĐGD ngày 28/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng T, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Thanh V là vô hiệu và yêu cầu Tòa án hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 20.37.0166-1/2020/HĐBĐ/NHCT502, ngày 04/12/2020 giữa Ngân hàng TMCP C với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V liên quan đến thửa đất số 1103, vì đã ký chưa đúng với quy định của pháp luật.

** Ông Đỗ Anh T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày:*

Vào ngày 28/10/2020, ông Lê Tuấn A là chồng của bà D, đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V liên quan đến thửa đất số: 1103, Tờ bản đồ số: 27, Diện tích: 250m². Đây là tài sản chung của hai vợ chồng bà D. Vì theo quy định của pháp luật thì tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân phải có sự đồng ý của bà D mới được ký chuyển nhượng, nhưng không hiểu vì sao Văn phòng công chứng T vẫn công chứng chuyển nhượng cho vợ chồng

ông V là không đúng, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D.

Vì vậy, bà D đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số: 00011247 quyền số: 05/2020/TP-SCC/HĐGD ngày 28/10/2020 do Văn phòng công chứng T ký chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A và bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Thanh V là vô hiệu và hủy một phần Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 20.37.0166-1/2020/HĐBĐ/NHCT502 ngày 04/12/2020 giữa Ngân hàng TMCP C với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, liên quan đến thửa đất số 1103.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê D trình bày:*

Tôi và bà Nguyễn Hồ Thị T có quan hệ là vợ chồng; vợ chồng tôi có 03 người con, trong đó có anh Lê Tuấn A và anh Lê Minh T. Lê Tuấn A đã lập gia đình có vợ là Nguyễn Thị Kiều D, còn Lê Minh T chưa lập gia đình và hiện đang ở với vợ chồng tôi tại Buôn S, xã C, huyện C, còn anh Nguyễn Thanh V và chị Nguyễn Thị Thu H là con nuôi của vợ chồng tôi.

Nguồn gốc 02 thửa đất tranh chấp là vào năm 1994, vợ chồng tôi được em rể là Hoàng Quốc V1 cho thửa đất này để ở và canh tác, đến năm 1995 thì vợ chồng tôi làm nhà ở. Sau khi con trai lớn là Lê Tuấn A lập gia đình thì vợ chồng tôi có cho 01 miếng đất (*cụ thể là thửa số 1103, tờ bản đồ số: 27, diện tích: 250m²*); diện tích còn lại là thửa 1101, Tờ bản đồ số: 27, Diện tích: 1581m² do vợ chồng tôi và con trai út là Lê Minh T làm ăn và sinh sống, trên thửa đất này có 01 căn nhà cấp 04 do vợ chồng tôi xây dựng từ năm từ năm 1995, ngoài ra có cây cà phê và hồ Tiêu.

Đối với việc sang nhượng đất: Vào tháng 11/2020 do tôi bị mắc bệnh hiểm nghèo, không có điều kiện chữa bệnh nên gia đình có vay của vợ chồng anh Nguyễn Thanh V số tiền là 450.000.000 đồng (*không có giấy tờ*). Sau này không có khả năng trả nợ nên hai đứa con của tôi là Lê Minh T và Lê Tuấn A có nhờ vợ chồng anh V đứng tên giúp 02 thửa đất nói trên để vay ngân hàng, số tiền vay là 600.000.000 đồng, toàn bộ số tiền này vợ chồng tôi là người nhận để chữa bệnh. Cho nên sau này vợ chồng anh Nguyễn Thanh V đã ép chúng tôi phải chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên.

Nay chúng tôi có nguyện vọng xin trả lại toàn bộ số tiền 600.000.000 đồng đã nhờ vợ chồng anh Nguyễn Thanh V vay của ngân hàng và xin trả toàn bộ khoản tiền lãi, lãi phạt (*nếu có*) và xin vợ chồng anh V sang tên lại 02 thửa đất nói trên cho vợ chồng tôi.

Mọi việc giữa chúng tôi chỉ là thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ hay chứng cứ gì để chứng minh cho nên tôi chỉ có lời khai với Tòa án và không cung cấp được chứng cứ gì.

** Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Đắk Lắk trình bày:*

Do có nhu cầu vay vốn nên ngày 07/12/2020, vợ chồng ông V có ký hợp đồng với ngân hàng để vay khoản tiền là 1.800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay

nói trên, vợ chồng ông V có ký với ngân hàng Hợp đồng thế chấp số 20.37.0166-1/2020/HĐBĐ/NHCT502, ngày 04/12/2020, để thế chấp 02 tài sản như sau:

1. *Thửa đất thứ nhất:* Thửa đất số: 1101; Tờ bản đồ số: 27; Diện tích: 1581m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ đất: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 010652 vào ngày 11/9/2019, đăng ký biến động ngày 18/11/2020 cho ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H.

2. *Thửa đất thứ hai:* Thửa đất số: 1103; Tờ bản đồ số: 27; Diện tích: 250m²; Mục đích sử dụng: Đất ở: 60m²; Địa chỉ đất: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 010651, ngày 11/9/2019, Đăng ký biến động sang tên vào ngày 05/11/2020 cho ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H.

Trước khi cho vay, để đảm bảo tính pháp lý ngân hàng đã cử cán bộ tín dụng xuống xem xét thực địa đối với 02 thửa đất nói trên và thẩm định tài sản là QSD đất và tài sản gắn liền trên đất trên thực tế. Sau khi kiểm tra không có tranh chấp gì ngân hàng mới ký hợp đồng cho vay và giải ngân.

Về đặc điểm của 02 thửa đất cụ thể như sau:

1. Thửa đất số: 1101; Tờ bản đồ số: 27; Diện tích: 1581m². Tại thời điểm thẩm định thì tài sản trên đất có: 01 căn nhà cấp 4, tường xây, mái tôn đã cũ khoảng hơn 60m² và khoảng 40 trụ tiêu; 30 cây cà phê.

2. Thửa đất số: 1103; Tờ bản đồ số: 27, diện tích 250m². Tại thời điểm thẩm định chỉ có một số cây cà phê và một số cây trồng khác trên đất, không có nhà ở hay bất cứ công trình xây dựng nào trên đất, việc thẩm định ngân hàng đã tiến hành chụp hình lại toàn bộ hình ảnh thửa đất và đã cung cấp cho Tòa án.

Quá trình ngân hàng tiến hành việc xem xét, thẩm định không ai có ý kiến khiếu nại gì. Vì vậy ngân hàng xét thấy có đủ điều kiện mới cho ông V, bà H vay tiền. Khi giải ngân, chỉ có ông V và bà H làm việc và nhận tiền từ ngân hàng, ngoài ra chúng tôi cũng không thấy có ai khác đi cùng và cũng không có bất cứ thỏa thuận nào khác giữa ngân hàng với ông V, bà H và bên thứ ba (*liên quan đến thỏa thuận nhờ đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất để vay vốn như phía bị đơn trình bày*). Trên đây là toàn bộ diễn biến sự việc. Chúng tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm về lời khai của mình.

** Đại diện Văn phòng công chứng T trình bày:*

Vào ngày 28/10/2020, Văn phòng công chứng T có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Lê Tuấn A với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất có diện tích 250m², trong đó có 60m² đất thổ cư, thuộc thửa số 1103, tờ bản đồ 27, địa chỉ tại xã C, huyện C.

Tiếp đến ngày 11/11/2020, Văn phòng công chứng T tiếp tục Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Lê Minh T với vợ chồng ông

Nguyễn Thanh V. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất có diện tích 1581m², thửa số 1101; Tờ bản đồ số: 27; địa chỉ tại xã C, huyện C.

Cả hai hợp đồng này, quá trình thực hiện Văn phòng công chứng T khẳng định; giữa các bên ký kết hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, chủ thể ký hợp đồng là đúng người, đúng đối tượng, việc chuyển nhượng không trái pháp luật. Nay phía người chuyển nhượng (ông Lê Minh T và Lê Tuấn A) không bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng không thuộc thẩm quyền của Văn phòng công chứng T và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Đại diện Ủy ban nhân dân xã Cư Suê trình bày:*

Vào ngày 21/8/2019, tại Ủy ban nhân dân xã C, Ủy ban nhân dân xã C đã tiến hành chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Lê Minh T, sinh năm 1994 và bên được tặng cho là ông Lê Tuấn A, sinh năm 1992; đối tượng tặng cho là quyền sử dụng đất có diện tích 250m², trong đó có 60m² đất thổ cư, thuộc thửa số 1103, tờ bản đồ 27, địa chỉ tại xã C, huyện C.

Quá trình chứng thực hợp đồng cả hai bên đều tự nguyện và hoàn toàn minh mẫn, đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Việc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã C là đúng trình tự, thủ tục và đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Nay giữa các bên xảy ra tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DSST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 116; Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502; điều 503 Bộ luật dân sự.

- Áp dụng khoản 2 Điều 5; điểm h khoản 4 Điều 95; Điều 167; Điểm c khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh V.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H. Công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 28/10/2020, theo số công chứng 00011247, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kiều D có nghĩa vụ phải bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất, cụ thể:

Thửa đất có diện tích 250m², trong đó có 60m² đất thổ cư, thuộc thửa số 1103, tờ bản đồ 27, địa chỉ tại xã C, huyện C. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh

Đắc Lắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 010651, ngày 11/9/2019 cho ông Lê Tuấn A. Đăng ký biến động cho ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H ngày 05/11/2020.

- Tứ cận tiếp giáp:

- + Phía Bắc: Giáp thửa đất số 1102, có cạnh dài 25m.
- + Phía Nam: Giáp thửa đất số 1101, cạnh dài 25m.
- + Phía Đông: Giáp đường đi (đường đất), cạnh dài 10m.
- + Phía Tây: Giáp thửa đất số 1101, cạnh dài 10m.

- Tài sản gắn liền trên đất: Có 01 căn nhà cấp 4.

Trường hợp sau này nếu các bên không thương lượng, giải quyết được thì vợ chồng ông Lê Tuấn A có nghĩa vụ phải tháo dỡ để trả mặt bằng như hiện trạng ban đầu cho ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H. Công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 11/11/2020. theo số công chứng 00011828, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Lê Minh T có nghĩa vụ phải bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H, cụ thể:

Thửa đất có diện tích 1.581m², thuộc thửa số 1101, tờ bản đồ 27, địa chỉ tại xã C, huyện C. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 010652, ngày 11/9/2019 cho ông Lê Minh T, đăng ký biến động cho Nguyễn Thanh V và Nguyễn Thị Thu H ngày 18/11/2020.

- Tứ cận tiếp giáp:

+ Phía Bắc: Giáp thửa 163, có cạnh dài 41,50m, giáp thửa 1103, cạnh dài 25m.
Tổng cộng 66,5m.

+ Phía Nam: Giáp thửa 806, cạnh dài 66,5m.

+ Phía Đông: Giáp đường đi (đường đất), cạnh dài 15m, giáp thửa 1102, cạnh dài 05m, giáp thửa 1103, cạnh dài 10m. *Tổng cộng 30m.*

+ Phía Tây: Giáp thửa 509, cạnh dài 28,86m.

- Tài sản trên đất gồm có:

Có 01 căn nhà cấp 4 khoảng 60m², xây dựng năm 1995; 40 trụ tiêu có dây tiêu leo và 30 cây cà phê kinh doanh.

Ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh T số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*), tiền giá trị tài sản trên đất.

“ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác ”

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Tuấn A, về yêu cầu tuyên bố Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng T; giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 20.37.0166-1/2020/HĐBĐ/NHCT502 ngày 04/12/2020 của Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh Đắk Lắk với ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H, liên quan đến thửa đất số 1103.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Minh T về yêu cầu tuyên bố Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng T; giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 20.37.0166-1/2020/HĐBĐ/NHCT502 ngày 04/12/2020, giữa Ngân hàng TMCP C-Chi nhánh Đắk Lắk với ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H liên quan đến thửa đất số 1101.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/9/2022, bị đơn ông Lê Tuấn A, ông Lê Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, ông Lê D và bà Nguyễn Hồ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung:

Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H, công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 28/10/2020, theo số công chứng 00011247, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H, công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 11/11/2020, theo số công chứng 00011828, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 20.37.0166-1/2020/HĐBĐ/NHCT502 ngày 04/12/2020 của Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đắk Lắk với ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H vì đã ký trái với quy định pháp luật và hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 162, tờ bản đồ số 27.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đồng ý nhận căn nhà do anh Lê Tuấn A xây sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên thửa đất 1103; Tờ bản đồ số: 27 và hỗ trợ cho gia đình ông Lê Tuấn A 300.000.000đồng; ông Đỗ Anh T

người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tuấn A, ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị Kiều D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê D, bà Nguyễn Hồ Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

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 pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 28/10/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H, ngày 11/11/2020 được lập thành văn bản, các bên tự nguyện ký kết hợp đồng và có công chứng theo quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền (600.000.000 đồng) cho bên chuyển nhượng như thỏa thuận, đồng thời 02 thửa đất này cũng đã được đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông V và sau đó vợ chồng ông V đã thế chấp 02 thửa đất này để vay vốn tại Ngân hàng CTMCP công thương Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk hợp pháp. Tại cấp sơ thẩm ông Dung, bà Tuyết không yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 162, tờ bản đồ số 27 nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo này. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Lê Tuấn A, ông Lê Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, ông Lê D và bà Nguyễn Hồ Thị T yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 20.37.0166-1/2020/HĐBĐ/NHCT502 ngày 04/12/2020 của Ngân hàng TMCP C với ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H, yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 162, tờ bản đồ số 27 là không có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX xem xét cho nguyên đơn nhận căn nhà do anh Lê Tuấn A xây năm 2021, xây sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên thửa đất 1103; Tờ bản đồ số: 27 và hỗ trợ cho gia đình ông Lê Tuấn A 300.000.000 đồng. Xét thấy, đề nghị của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với giá trị căn nhà, phù hợp quy định pháp luật nên cần chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị HĐXX, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Tuấn A, ông Lê Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, ông Lê D và bà Nguyễn Hồ Thị T, Sửa một phần bản án sơ thẩm số 48/2022/DSST ngày 19 tháng 8

năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho ông Lê Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kiều D 300.000.000đồng giá trị căn nhà trên thửa đất 1103; Tờ bản đồ số: 27.

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]. Đối với kháng cáo của bị đơn ông Lê Tuấn A, ông Lê Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, ông Lê D và bà Nguyễn Hồ Thị T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H lập ngày 11/11/2020 là vô hiệu, HĐXX xét thấy:

[1.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H lập ngày 11/11/2020 đều được lập thành văn bản và công chứng tại Văn phòng công chứng T; các bên tự nguyện ký kết hợp đồng và có công chứng theo quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền (600.000.000 đồng) cho bên chuyển nhượng như thỏa thuận, đồng thời 02 thửa đất này cũng đã được đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông V. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng gia đình ông Lê Tuấn A và ông Lê Minh T chưa bàn giao đất và đề nghị được cư trú trên 02 thửa đất này thêm một thời gian, để tìm chỗ ở mới. Khi vợ chồng ông Nguyễn Thanh V cần mặt bằng và yêu cầu bàn giao đất thì gia đình ông Lê Tuấn A và Lê Minh T sẽ bàn giao đất, nhưng đến khi ông V yêu cầu bàn giao đất thì phía gia đình ông A và ông T không thực hiện việc bàn giao 02 thửa đất trên là đã vi phạm nội dung thỏa thuận giữa các bên, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông Nguyễn Thanh V. Bản án sơ thẩm công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và buộc gia đình ông Lê Tuấn A và Lê Minh T bàn giao 02 thửa đất đã sang nhượng trên cho vợ chồng ông V là có căn cứ.

[1.2] Đối với thửa đất 1103; Tờ bản đồ số: 27 mà ông Lê Tuấn A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H đây là tài sản anh Lê Minh T tặng cho riêng anh Lê Tuấn A năm 2018. Nên kháng cáo của anh Lê Tuấn A và chị Nguyễn Thị Kiều D cho rằng tài sản này là tài sản chung của vợ chồng anh chị trong thời kỳ hôn nhân và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H là không có căn cứ.

[1.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu H lập ngày 11/11/2020, đối với diện tích diện tích: 1581m², thuộc thửa số: 1101, tờ bản đồ 27. Ông Lê Minh T, ông Lê D, bà Nguyễn Hồ Thị T cho rằng gia đình ông, bà nhờ vợ chồng anh Nguyễn Thanh V đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay tiền ngân hàng thay gia đình ông, bà, điều này được ông bà ghi âm lại và lập thành vi bằng gửi cho Tòa án. Tuy nhiên, tại Vi bằng số 58/2022/VB-TPL ngày 17/5/2022 lập tại văn phòng thừa phát lại tỉnh Đắk Lắk do phía bị đơn cung cấp không có nội dung nào thể hiện nội dung gia đình anh Lê Minh T nhờ vợ chồng anh Nguyễn Thanh V đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng giúp cho gia đình anh Lê Minh T. Mặt khác, tại cuộc hội thoại cũng không nêu rõ đoạn ghi âm là giữa những ai. Phía nguyên đơn cũng không thừa nhận nội dung ghi âm tại vi bằng. Do đó kháng cáo của ông Lê Minh T, ông Lê D, bà Nguyễn Hồ Thị T là không có căn cứ để chấp nhận.

[1.4] Về tài sản trên đất: Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện các thủ tục liên quan đến việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với 02 thửa đất nói trên, nhưng phía bị đơn và gia đình không hợp tác, chống đối nên không thực hiện được. Tại phiên tòa sơ thẩm, HĐXX yêu cầu đại diện bị đơn cung cấp giá trị thực tế của phần tài sản trên đất (*thửa số 1101*) nhưng không cung cấp; nguyên đơn cho rằng khi hai bên ký hợp đồng (*thửa số 1101*) thì tài sản chuyển nhượng bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ phần giá trị tài sản trên đất cho gia đình ông Lê Minh T với số tiền 200.000.000đồng để xây dựng nhà ở mới. Đây là số tiền mà nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ là phù hợp với giá trị thực tế của số tài sản trên thửa đất số 1101 cần chấp nhận.

Đối với thửa đất số 1103, hiện do vợ chồng ông Lê Tuấn A quản lý, sử dụng. Tại thời điểm ký hợp đồng trên đất không có công trình xây dựng gì. Tuy nhiên ông Lê Tuấn A đã tự ý xây nhà ở (*nhà cấp 4, xây dựng năm 2021*) mà không có sự đồng ý của vợ chồng ông Nguyễn Thanh V. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX xem xét cho nguyên đơn nhận căn nhà do anh Lê Tuấn A xây trên thửa đất 1103; Tờ bản đồ số: 27 và hỗ trợ cho gia đình ông

Lê Tuấn A 300.000.000đồng. Xét thấy, đề nghị của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với giá trị thực tế của căn nhà, phù hợp quy định pháp luật nên cần chấp nhận.

[2] Đối với kháng cáo đề nghị hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 20.37.0166-1/2020/HĐBĐ/NHCT502 ngày 04/12/2020 của Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đắk Lắk với ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H. HĐXX xét thấy, Tài sản thế chấp đã được ông Lê Minh T và ông Lê Tuấn A chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh V một cách hợp pháp. Việc thế chấp quyền sử dụng đất được các bên lập hợp đồng thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V.

[3] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với thửa 162, tờ bản đồ số 27. Do yêu cầu này không được yêu cầu giải quyết tại cấp sơ thẩm nên, cấp phúc thẩm không xem xét đối với yêu cầu kháng cáo này.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ vào điểm a khoản 3, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/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 thì trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; ...; Nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch. Trong vụ án, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố công nhận hợp đồng thì chỉ buộc bị đơn mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Mặt khác, đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là yêu cầu phát sinh từ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, mỗi bị đơn chỉ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Vì vậy, bản án sơ thẩm buộc bị đơn mỗi người phải chịu 900.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là sai sót. Bản án phúc thẩm cần tuyên lại cho đúng.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Lê Tuấn A, ông Lê Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, ông Lê D và bà Nguyễn Hồ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Tuấn A, ông Lê Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D, ông Lê D và bà Nguyễn Hồ Thị T, Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DSST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 116; Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502; điều 503 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 5; khoản 4 Điều 95; Điều 167;Điểm c khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3, Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh V.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H. Công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 28/10/2020, theo số công chứng 00011247, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kiều D có nghĩa vụ phải bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất, cụ thể:

Thửa đất có diện tích 250m², trong đó có 60m² đất thổ cư, thuộc thửa số 1103, tờ bản đồ 27, địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 010651, ngày 11/9/2019 cho ông Lê Tuấn A. Đăng ký biến động cho ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H ngày 05/11/2020.

- *Tứ cận tiếp giáp:*

+ Phía Bắc: Giáp thửa đất số 1102, có cạnh dài 25m.

+ Phía Nam: Giáp thửa đất số 1101, cạnh dài 25m.

+ Phía Đông: Giáp đường đi (đường đất), cạnh dài 10m.

+ Phía Tây: Giáp thửa đất số 1101, cạnh dài 10m.

- *Tài sản gắn liền trên đất:* Có 01 căn nhà cấp 4.

Ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho ông Lê Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kiều D số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*), tiền giá trị tài sản trên đất.

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

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V và

bà Nguyễn Thị Thu H. Công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 11/11/2020. theo số công chứng 00011828, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Lê Minh T có nghĩa vụ phải bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H, cụ thể:

Thửa đất có diện tích 1.581m², thuộc thửa số 1101, tờ bản đồ 27, địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 010652, ngày 11/9/2019 cho ông Lê Minh T, đăng ký biến động cho Nguyễn Thanh V và Nguyễn Thị Thu H ngày 18/11/2020.

- Tư cận tiếp giáp:

+ Phía Bắc: Giáp thửa 163, có cạnh dài 41,50m, giáp thửa 1103, cạnh dài 25m.
Tổng cộng 66,5m.

+ Phía Nam: Giáp thửa 806, cạnh dài 66,5m.

+ Phía Đông: Giáp đường đi (đường đất), cạnh dài 15m, giáp thửa 1102, cạnh dài 05m, giáp thửa 1103, cạnh dài 10m.

Tổng cộng 30m.

+ Phía Tây: Giáp thửa 509, cạnh dài 28,86m.

- Tài sản trên đất gồm có:

Có 01 căn nhà cấp 4 khoảng 60m², xây dựng năm 1995; 40 trụ tiêu có dây tiêu leo và 30 cây cà phê kinh doanh.

Ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh T số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*), tiền giá trị tài sản trên đất.

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

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Tuấn A, về yêu cầu tuyên bố Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng T; giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 20.37.0166-1/2020/HĐBĐ/NHCT502 ngày 04/12/2020 của Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh Đắk Lắk với ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H, liên quan đến thửa đất số 1103, tờ bản đồ 27, địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Minh T về yêu cầu tuyên bố Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng T; giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 20.37.0166-1/2020/HĐBĐ/NHCT502 ngày 04/12/2020, giữa Ngân hàng TMCP

C-Chi nhánh Đăk Lăk với ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu H liên quan đến thửa đất số 1101, tờ bản đồ 27, địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

5. *Về chi phí tố tụng:* Ông Lê Tuấn A và ông Lê Minh T mỗi người phải nộp 3.000.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000 đồng, tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ông Nguyễn Thanh V được nhận lại 6.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được khoản tiền này của ông Lê Tuấn A và ông Lê Minh T.

6. *Về án phí:*

6.1. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Trả lại cho ông Nguyễn Thanh V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai số 60AA/2021/0007892, ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đăk Lăk.

Bị đơn ông Lê Tuấn A phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0008142, ngày 19/4/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đăk Lăk. Ông Lê Tuấn A được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 60AA/2021/0008142, ngày 19/4/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đăk Lăk.

Bị đơn ông Lê Minh T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0008141, ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đăk Lăk. Ông Lê Minh T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai số 60AA/2021/0008141, ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đăk Lăk.

6.2. *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Ông Lê Tuấn A, ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị Kiều D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Tuấn A, ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị Kiều D 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2021/0013667, ngày 30/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk.

+ Ông Lê D và bà Nguyễn Hồ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê D, bà Nguyễn Hồ Thị T 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2021/0013640, ngày 09/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk.

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:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Mgar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung