

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 76/2024/DS-PT

Ngày 31/01/2024

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 Đình Triết

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Văn Tú, bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Nguyên - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 496/2023/TLPT-DS ngày 13/12/2023, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 25/9/2023, của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 466/2023/QĐ-PT ngày 14/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2024/QĐ-PT ngày 11/01/2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Bảo T, sinh năm 1955, bà Trần Thị Đ, sinh năm 1962; trú tại: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắc Lắc – bà Đ có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bảo T: Bà Võ Thị Hồng H; trú tại: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắc Lắc – có mặt.

**Bị đơn:** Ông Lê Thanh P, sinh năm 1955, bà Đặng Thị H1, sinh năm 1955; trú tại: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắc Lắc – ông P có mặt.

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

+ Anh Lê Thanh P1, sinh năm 1986, anh Lê Thanh N, sinh năm 1983; trú tại: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắc Lắc – vắng mặt.

+ Chị Lê Thị Thanh V, sinh năm 1988; trú tại: Lô A, chung cư A, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Thanh P.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đ trình bày:**

Ngày 07/7/2003 vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Thanh P và bà Đặng Thị H1 một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94 với diện tích 200m<sup>2</sup> đất, trong đó có 60m<sup>2</sup> đất thổ cư còn lại là đất nông nghiệp với giá 12.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng chúng tôi đã trả trước cho vợ chồng ông P bà H1 10.000.000 đồng. Thỏa thuận đến tháng 10/2003 vợ chồng ông P, bà H1 phải hoàn tất thủ tục tách thửa cho vợ chồng tôi thì vợ chồng tôi giao đủ số tiền 2.000.000 đồng

còn lại. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng tôi đã làm nhà trên phần đất chiều rộng 3,5m và sâu hết khoảng 50 đất và sử dụng ổn định đến nay.

Đến tháng 10/2003 vợ chồng ông P, bà H1 không hoàn tất thủ tục tách thửa, chuyển nhượng đất cho vợ chồng tôi, nên vợ chồng tôi chưa giao đủ số tiền 2.000.000đồng còn lại cho bà H1, ông P. Ông P cho rằng con cái đang học, khó khăn nên chưa rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng về được và hẹn khi nào có điều kiện thì ông P sẽ rút Giấy chứng nhận QSD đất về tách thửa cho tôi. Lúc đó vợ chồng chúng tôi cũng đồng ý và không có ý kiến gì.

Khoảng tháng 02/2014 vợ chồng tôi tiếp tục yêu cầu ông P, bà H1 hoàn tất thủ tục tách thửa chuyển nhượng đất cho chúng tôi thì bà H1 tuyên bố không làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho vợ chồng tôi nữa. Khoảng 10 ngày sau thì vợ chồng ông P, bà H1 xây nhà lấn sang phần đất đã chuyển nhượng thì tôi báo cho UBND xã, sau đó UBND xã gọi hai bên lên hòa giải nhưng không xuống hiện trường.

Tháng 11/2014 vợ chồng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Quá trình Tòa án giải quyết thì vợ chồng ông P, bà H1 cam kết đến tháng 11/2016 sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên cho gia đình tôi nên vợ chồng tôi rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, đến thời hạn nêu trên ông P, bà H1 vẫn không thực hiện. Đến năm 2020 vợ chồng tôi tiếp tục làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, ngày 05/4/2021 vợ chồng ông P, bà H1 tiếp tục viết giấy cam kết hẹn đến ngày 20/4/2021 sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho vợ chồng tôi với diện tích 3,5m x 50m nhưng đến hạn ông P vẫn không thực hiện cam kết mà tiếp tục viết giấy cam kết ngày 25/6/2021 hẹn thêm 30 ngày nữa sẽ tách thửa cho tôi. Đến hạn vợ chồng ông P, bà H1 không thực hiện cam kết nên vợ chồng tôi khởi kiện Tòa án. Tại Tòa án hai bên có lập biên bản thỏa thuận ngày 24/12/2021 ông P sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên cho vợ chồng tôi với diện tích 3,5m x 50m nên vợ chồng tôi rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông P, bà H1 vẫn cố tình không làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi. Nên tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Thanh P và bà Đặng Thị H1 phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên theo đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng theo giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2003. Tuy nhiên, hiện tại gia đình ông P đã xây nhà chỉ trừ lại cho gia đình tôi phần đất phía Đông chiều rộng tính theo mặt đường là 3,49m, bên gia đình tôi cũng đã xây dựng nhà ở kiên cố đủ với diện tích nói trên. Do đó tôi xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất có diện tích rộng 0,5m x 50m, tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Thanh P, bà Đặng Thị H1 có nghĩa vụ tách thửa đối với phần đất chiều rộng phía Đông giáp đường là 3,49. Phía Tây thửa đất giáp đất ông C tách đủ 3,5m; Nam giáp đất của ông P, cạnh dài 51,57m; Bắc giáp đất ông B và đất còn lại của tôi dài 49,4m.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bảo T bà Võ Thị Hồng H thống nhất với phần bày của bà Trần Thị Đ và không bổ sung gì thêm.

**Bị đơn ông Lê Thanh P trình bày:**

Ngày 07/7/2003 vợ chồng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Bảo T và bà Trần Thị Đ 200m<sup>2</sup> đất, trong đó có 60m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc một phần trong thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, với giá 12.000.000 đồng.

Sau khi lập hợp đồng vợ chồng ông T, bà Đ trả trước cho vợ chồng tôi 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và thỏa thuận khi nào tôi rút được Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về thì tôi sẽ làm thực hiện việc tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đ, ông T và vợ chồng ông T phải trả cho vợ chồng tôi số tiền 2.000.000 đồng còn lại. Việc thỏa thuận trên chỉ thỏa thuận bằng miệng chứ không lập thành văn bản. Sau khi nhận tiền thì vợ chồng tôi đã giao đất cho vợ chồng ông T. Tuy nhiên, chỉ giao 3,5m chiều rộng, còn 0,5m tính theo mặt đường, dài hết thửa đất thì do căn nhà ván của tôi ở không tháo dỡ được, nên hai bên thỏa thuận lại vợ chồng tôi chỉ chuyển nhượng cho ông T, bà Đ chiều rộng thửa đất là 3,5m theo mặt đường và dài 50m với giá 10.000.000 đồng. Đến khoảng năm 2004 thì vợ chồng ông T dựng nhà tạm trên phần đất mà chúng tôi đã bàn giao để ở, một thời gian sau thì bà Đ, ông T xây nhà kiên cố theo diện tích 3,5m chiều rộng như thỏa thuận. Do điều kiện hoàn cảnh khó khăn nên đến hạn tách thửa vợ chồng tôi không thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông T bà Đ được.

Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH D lập ngày 07/01/2023 thì hiện nay gia đình bà Đ đang sử dụng phần đất có diện tích 199,2m<sup>2</sup>. Có vị trí: Phía Đông giáp đường, cạnh dài 3,49m; Tây giáp đất ông C, cạnh dài 5,51m; Nam giáp đất của tôi, cạnh dài 51,57m; phía Bắc giáp đất ông B, gồm 1 đường gấp khúc có 03 đoạn, đoạn thứ nhất dài 37,2m, đoạn thứ hai dài 3,18m; đoạn thứ 3 dài 12,24m. Thực tế phần đất phía giáp đất ông C tôi chỉ sang nhượng cho bà Đ 3,5m, phần còn lại do tôi chưa sử dụng nên tôi cho bà Đ sử dụng. Nay tôi chỉ đồng ý tách cho bà Đ ông T chiều rộng là phía Đông giáp đường là 3,49m. Tây giáp đất ông C rộng 3,5m; Nam giáp đất của tôi cạnh dài 51,57m; phía Bắc giáp đất ông B và đất còn lại của tôi dài 49,4m.

+ Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đặng Thị H1 thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lê Thanh P và không bổ sung gì thêm.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thanh V1, anh Lê Thanh N trình bày:**

Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, địa chỉ: Xã E, huyện K là do bố mẹ tôi là ông P, bà H1 tạo dựng, bản thân tôi không có công sức đóng góp, gì trong việc tạo dựng số tài sản trên nên tôi không có ý kiến gì.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2023/DS-ST ngày 25/9/2023, của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227, Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều Điều 117, Điều 119, Điều 401 và các Điều 500, 501, 502 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi; Điểm đ khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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 Bảo T và bà Trần Thị Đ: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bảo T, bà Trần Thị Đ với ông Lê Thanh P, bà Đặng Thị H1 theo cam kết ngày 15/7/2014, ngày 25/6/2021 và ngày 24/12/2022.

+ Ông Nguyễn Bảo T, bà Trần Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng có diện tích 171,2m<sup>2</sup>, trong đó 60m<sup>2</sup> đất thổ cư và 111,2m<sup>2</sup> đất

trồng cây lâu năm, có vị trí: Đông giáp đường đi, cạnh dài 3,49m; Tây giáp đất ông C, cạnh dài 3,5m; Nam giáp đất ông P 51,57m; Bắc giáp đất ông B và đất còn lại của ông P dài 49,70m. Địa chỉ: Xã E, huyện K và số tài sản trên đất gồm: 01 Nhà xây cấp 4 mái lợp tôn nền lát gạch hoa trần đóng tôn lạnh, móng xây đá hộc, tường xây gạch, cửa gỗ diện tích 79,4m<sup>2</sup>; 02 trụ cổng xây gạch cao 2,5m vuông 50cm; 02 cánh cổng sắt mỗi cánh rộng 1,36m cao 2,5m; 01 Sân lát xi măng 19,8m<sup>2</sup> kết cấu lát đá, lát xi măng; 01 Giếng sâu 20 đường kính 1m có xây thành có nắp đậy; 01 mái che khung sắt mái lợp tôn nền xi măng 7,6m<sup>2</sup>; 01 mái che khung khung sắt mái lợp tôn nền xi măng rộng 5,9m<sup>2</sup>; 01 tường rào móng đá hộc, xây gạch cao 1,8m, dài 5,63m; Hàng rào lưới B40 cao 1,8m, chân xây gạch cao 30cm 06 trụ sắt V dài 17,5m; 01 cây bơ but; 02 bụi đinh lăng. Bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Bảo T tự di dời hàng rào lưới B40 có chiều dài 17,5m mà bà Đ, ông T đã xây dựng về đúng phần đất của mình.

+ Buộc ông Lê Thị P2, bà Đặng Thị H1, phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và phối hợp với ông Nguyễn Bảo T, bà Trần Thị Đ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền sở hữu, sử dụng một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 171,2m<sup>2</sup>, trong đó, đất ở là 60m<sup>2</sup> và 111,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) cho ông Nguyễn Bảo T, bà Trần Thị Đ.

+ Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 171,2m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm đất thổ cư là 60m<sup>2</sup> đất thổ cư và 111,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, có vị trí: Phía Đông giáp đường, cạnh dài 3,49m; Phía tây giáp đất ông C, cạnh dài 3,5m; Nam giáp đất ông P2 cạnh dài 51,57m; phía Bắc giáp đất ông B và đất còn lại của ông P2 dài 49,70m thuộc một phần thửa đất số 61; tờ bản đồ số 94 theo Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 137538. Địa chỉ: Xã E cho ông Nguyễn Bảo T, bà Trần Thị Đ (có sơ đồ kèm theo).

## 2. Về chi phí tố tụng:

- Bà Đặng Thị H1, ông Lê Thanh P phải chịu số tiền chi phí trích đo thửa đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài là 6.700.000đ (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Bảo T, bà Trần Thị Đ được nhận lại 6.700.000đ (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí tố tụng khi thu được từ ông P, bà H1.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2023 bị đơn ông Lê Thanh P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng.

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

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

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cấp sơ thẩm đã áp dụng các Điều 158 và Điều 165 BLTTDS buộc bị đơn bà Đặng Thị H1, ông Lê

Thanh P phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản tổng cộng là 6.700.000 đồng là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh P giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh P nộp trong thời hạn luật định; người kháng cáo được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Lê Thanh P1 và chị Lê Thị Thanh V vắng mặt. Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt anh P1, chị vi là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh P, Hội đồng xét xử thấy:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Thanh P, bà Đặng Thị H1 có nghĩa vụ tách thửa đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng có chiều rộng phía Đông giáp đường là 3,49. Phía Tây thửa đất giáp đất ông C tách đủ 3,5m; Nam giáp đất của ông P, cạnh dài 51,57m; Bắc giáp đất ông B và đất còn lại của tôi dài 49,4m. Bản án sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bảo T và bà Trần Thị Đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ Luật tố tụng dân sự thì nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định, chi phí định giá tài sản thuộc về bị đơn ông Lê Thanh P, bà Đặng Thị H1.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, ký hợp đồng với Công ty TNHH D tiến hành đo đạc và định giá tài sản hết chi phí 6.700.000 đồng. Vì vậy Bản án sơ thẩm buộc bị đơn bà Đặng Thị H1, ông Lê Thanh P phải chịu số tiền chi phí trích đo thửa đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài 6.700.000 đồng là phù hợp.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh P giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lê Thanh P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh P giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 25/9/2023, của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk về chi phí tố tụng.

[2] **Tuyên xử:**

Về chi phí tố tụng:

- Bà Đặng Thị H1, ông Lê Thanh P phải chịu số tiền chi phí trích đo thửa đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài là 6.700.000đ (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Bảo T, bà Trần Thị Đ được nhận lại 6.700.000đ (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí tố tụng khi thu được từ ông P, bà H1.

[3] Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự cho ông Lê Thanh P và bà Đặng Thị H1.

[4] 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THA huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)**

**Nguyễn Đình Triết**