

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 46/2021/DSPT

Ngày 05-3 -2021

*“Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

**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:* Ông Trần Duy Phương, bà Lưu Thị Thu Hương

**- 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:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 297/2020/TLPT-DS ngày 08/12/2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy H2 đối với Bản án sơ thẩm số: 37/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1983; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984; Trú tại: Thôn NT, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

**2. Bị đơn:** Ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1; Trú tại: Thôn NT, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Bùi Duy H2, sinh năm 1979; Trú tại: Số 223 Đường Đ, phường AL, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3.2. Chi cục thi hành án dân sự huyện KB, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

**4. Người làm chứng:**

4.1. Ông Nguyễn Đình T1, bà Nguyễn Thị L1; Trú tại: Thôn NT, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk .

4.2. Ông Nguyễn Đình Đ; Trú tại: Thôn EK, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

4.3. Bà Lê Thị N; Trú tại: Thôn EK, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

4.4. Ông Lê Văn L; Trú tại: Thôn NT, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

4.5. Bà Võ Anh P; Trú tại: Thôn EK, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

(Đều vắng mặt)

\* Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy H2 (Có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### ***1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Vợ chồng ông Nguyễn Đình T, Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Trần Văn C, Lê Thị H1 làm rẫy giáp ranh giới với nhau tại thôn EK, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Ông C, bà H1 có nhu cầu chuyển nhượng đất rẫy còn vợ chồng Trung, bà H có nhu cầu mua rẫy nên các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất rẫy, cụ thể như sau:

Lần đầu, vào ngày 22/12/2015, ông C, bà H1 chuyển nhượng diện tích đất của 66 cây cà phê, hai bên chỉ đếm số lượng cây cà phê là 66 cây, giá chuyển nhượng là 38.280.000 đồng, tức tương đương 01 cây cà phê là 580.000 đồng. Có viết giấy tay và xác định tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường và tiếp theo là giáp rẫy ông N1, bà N;

Phía nam giáp phần đất còn lại của ông C, bà H1;

Phía bắc giáp rẫy của vợ chồng ông T, bà H;

Phía tây giáp đất ông L (nay của ông Y);

Vợ chồng ông T đã trả cho ông C, bà H1 38.280.000 đồng.

Lần thứ hai, ngày 04/01/2016 vợ chồng ông C, bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 2000m<sup>2</sup>, giáp ranh với diện tích đất của 66 cây cà phê trên. Hai bên đo đạc lại diện tích đất là khoảng 2.000m<sup>2</sup>, có viết lại giấy sang nhượng đất; Giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Vợ chồng ông T đã giao đủ tiền cho ông C, bà H1 và đã bàn giao đất cho vợ chồng ông T. Khi đó, trên đất chỉ có cà phê nhưng đã hư hỏng vì không được chăm sóc.

Toàn bộ diện tích của 02 lần chuyển nhượng trên đều thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 83, tổng diện tích 11.365,2m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 499383, do UBND huyện KB cấp ngày 08/7/2014, đứng tên ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1. Sau khi nhận bàn giao đất thì vợ chồng ông T đã phải nhổ bỏ hết cà phê và trồng lại toàn bộ cây trồng khác gồm khoảng 500 trụ tiêu, 10 cây bơ booth trồng năm 2016, 45 cây cà phê trồng năm 2017 và có đào 01 giếng vào năm 2018. Việc chuyển nhượng đất giữa hai gia đình có thôn xóm và những người gần rẫy đều biết.

Lần thứ ba, ngày 02/5/2017 do không còn khả năng đầu tư, chăm sóc rẫy nên ông C, bà H1 và vợ chồng ông T thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần

diện tích đất rẫy còn lại cho vợ chồng ông T với giá 505.000.000 đồng, diện tích đất còn lại của thửa đất có tứ cận:

Phía đông giáp đường, tiếp theo là rẫy của ông N1, bà N;

Phía nam giáp đường mòn, tiếp theo là rẫy của ông H3, bà P;

Phía tây giáp rẫy ông Y;

Phía bắc giáp rẫy của vợ chồng ông T.

Trên đất có khoảng 738 trụ tiêu.

Vợ chồng ông T đã trả đủ tiền cho ông C, bà H1.

Hai bên có viết giấy chuyển nhượng đất rẫy và hẹn đến tháng 4/2018 khi ông C, bà H1 lấy Giấy CNQSD đất từ Ngân hàng Đ, Chi nhánh B về thì sẽ thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T. Các bên không thỏa thuận ai là người phải chịu chi phí sang tên Giấy CNQSD đất nên ông T, bà H không có ý kiến, yêu cầu gì về việc này; theo quy định của pháp luật đất đai bên nào phải chịu thì cứ theo mà thực hiện.

Các giấy tờ chuyển nhượng chỉ viết tay, có xác nhận của ban thôn chứ chưa công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền do Giấy CNQSD đất còn thể chấp tại ngân hàng. Vợ chồng ông T nhận đất và canh tác, chăm sóc cây trồng toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 83, tổng diện tích 11.365,2m<sup>2</sup>, theo Giấy CNQSD đất số BP 499383 từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Sau đó, đến tháng 4/2018 ông C, bà H1 và vợ chồng ông T, bà H đến Ngân hàng để trả hết nợ và giải chấp, lấy Giấy CNQSD đất về để đi thực hiện việc sang tên nhưng đang thực hiện thì bị Chi cục thi hành án dân sự huyện KB thông báo hoãn lại vì ông C, bà H1 nợ ông Bùi Duy H2 và ông H2 đã có đơn yêu cầu thi hành án đối với ông C, bà H1. Sau đó, ông C, bà H1 bỏ đi nơi khác không nói gì với vợ chồng ông T. Vợ chồng ông T liên lạc nhiều lần với ông C, bà H1 về giải quyết việc chuyển nhượng đất với vợ chồng ông T nhưng ông C, bà H1 không hợp tác cũng không nói cho ai biết hiện đang ở đâu. Hiện vợ chồng ông T giữ bản gốc của Giấy CNQSD đất. Số tiền vợ chồng ông C, bà H1 trả nợ cho Ngân hàng cũng là tiền của vợ chồng ông T đã bỏ ra, chính ông T là người đã nộp tiền vào ngân hàng trả nợ nhưng hiện nay ông C, bà H1 không trả cho ông T, ông T sẽ yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác yêu cầu trả nợ.

Hiện nay ông C, bà H1 đã bỏ đi khỏi địa phương, không thể hoàn tất được việc sang nhượng đất cho vợ chồng ông T nên vợ chồng ông T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà H1 và vợ chồng ông T đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 83, tổng diện tích 11.365,2m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 499383, do UBND huyện KB cấp ngày 08/7/2014, đứng tên ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 theo Giấy ngày 12/11/2015 âm lịch (nhằm ngày 22/12/2015 dương

lịch), Giấy sang nhượng đất ngày 26/11/2015 âm lịch (nhằm ngày 04/01/2016 dương lịch), Giấy chuyển nhượng đất rẫy ngày 07/4/2017 âm lịch (nhằm ngày 02/5/2017 dương lịch). Buộc ông C, bà H1 phải có nghĩa vụ cùng với vợ chồng ông T đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T đối với thửa đất trên.

**2. Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy H2 trình bày:** Ông H2 không liên quan đến giao dịch của hai bên. Ông H2 là người được thi hành án theo Quyết định số 22/2019/QĐST-DS ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Việc thi hành án ông H2 yêu cầu được thực hiện đúng trình tự và thủ tục pháp luật, tài sản của ông C, bà H1 phải đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông H2 theo Quyết định 22/2019/QĐST-DS ngày 23/4/2019. Vì vậy, ông H2 nêu rõ ý chí của mình; do tính chất công việc của ông H2 là buôn bán rất bận rộn, vụ án không liên quan đến ông H2 nên ông H2 xin không tham gia các thủ tục tố tụng tại Tòa án.

**3. Quá trình giải quyết vụ án Chi cục thi hành án dân sự huyện KB trình bày:** Ngày 26/4/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện KB đã thụ lý hồ sơ thi hành án số 170 theo đơn yêu cầu thi hành án của ông Bùi Duy H2 (Địa chỉ: Số 223 Đường Đ, phường AL, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk) đối với người bị yêu cầu là ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1. Quá trình xác minh điều kiện thi hành án thể hiện ông C, bà H1 đứng tên thửa đất số 43, tờ bản đồ số 83, tổng diện tích 11.365,2m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 499383, do UBND huyện KB cấp ngày 08/7/2014, đứng tên ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1. Chi cục thi hành án dân sự huyện KB đã ban hành Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS ngày 26/4/2019 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất trên. Ngày 19/12/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện KB ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên nhưng chưa thực hiện thủ tục kê biên. Ngày 24/12/2019, qua xác minh tại Tòa án nhân dân huyện KB được cung cấp ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H đang khởi kiện ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Vì vậy, Chi cục thi hành án dân sự huyện KB đã ban hành Quyết định về việc hoãn thi hành án số 08/QĐ-CCTHADS ngày 27/12/2019, chờ kết quả giải quyết có hiệu lực của Tòa án. Hiện Chi cục thi hành án dân sự huyện KB chưa tiến hành thủ tục kê biên thửa đất trên. Xét thấy, Chi cục thi hành án dân sự huyện KB không liên quan đến vụ án trên nên từ chối tham gia tố tụng vụ án trên. Chi cục thi hành án dân sự huyện KB không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp có kết quả giải quyết của Tòa án công nhận việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông C, bà H1 và ông T, bà H thì Chi cục thi hành án dân sự sẽ giải tỏa Quyết định

tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên; xác minh tài sản khác của ông C, bà H1 để thi hành án. Trường hợp Tòa án không công nhận hiệu lực việc chuyển nhượng thửa đất trên thì Chi cục thi hành án dân sự sẽ tiếp tục thủ tục kê biên đối với thửa đất trên để thi hành án.

**4. Người làm chứng ông Nguyễn Đình T1 trình bày:** Ông T1 là bố của Nguyễn Đình T. Ông T1 biết ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 có chuyển nhượng cho Nguyễn Đình T, Nguyễn Thị H rẫy tại thôn EK, xã CN, huyện KB vào ngày 07/4/2017 âm lịch nhằm ngày 02/5/2017 dương lịch tại nhà ông T1 ở thôn NT, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Tại nhà ông T1, vợ chồng ông C, bà H1 và vợ chồng ông T, bà H 02 bên thỏa thuận với nhau chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại của thửa đất rẫy có 738 trụ tiêu mốc hạ giống bằng trụ xi măng. Tứ cận của thửa đất như sau: Phía đông giáp anh N1; Phía nam giáp đường mòn; Phía tây giáp anh Y; Phía bắc giáp rẫy anh T; Giá chuyển nhượng 505.000.000 đồng. Sau khi thống nhất đã giao đủ tiền 220.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 05/5/2017 trả đủ. Giấy sang nhượng do ông T1 viết. Ông C, bà H1 đã bàn giao đất cho ông T, bà H canh tác; việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là hoàn toàn đúng sự thật.

**5. Người làm chứng bà Hoàng Thị L1 trình bày:** Bà L1 là mẹ của Nguyễn Đình T. Ông T1 biết ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 có chuyển nhượng rẫy cho Nguyễn Đình T, Nguyễn Thị H tại thôn EK, xã CN, huyện KB vào ngày 07/4/2017 âm lịch nhằm ngày 02/5/2017 dương lịch tại nhà ông T1 ở thôn NT, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Tại nhà ông T1, vợ chồng ông C, bà H1 và vợ chồng ông T, bà H 02 bên thỏa thuận với nhau chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại của thửa đất rẫy có 738 trụ tiêu mốc hạ giống bằng trụ xi măng. Tứ cận của thửa đất như sau: Phía đông giáp anh N1; Phía nam giáp đường mòn; Phía tây giáp anh Y; Phía bắc giáp rẫy anh T; Với giá chuyển nhượng 505.000.000 đồng. Sau khi thống nhất đã giao đủ tiền 220.000.000 đồng, số tiền còn lại là 285.000.000 đồng hẹn đến ngày 05/5/2017 trả đủ. Vào lúc 11 giờ ngày 05/5/2017 Bà L1 là người trực tiếp đưa tiền cho ông C, bà H1 với số tiền còn lại như đã hẹn. Bà H1 đã ghi vào giấy chuyển nhượng đất là đã nhận đủ số tiền 505.000.000 đồng. Bên giao tiền và bên nhận tiền đã ký nhận.

**6. Người làm chứng bà Võ Anh P trình bày:** Bà P và chồng là ông Nguyễn Văn H3 có rẫy tại thôn EK, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk; giáp với rẫy phía trên đầu và rẫy phía dưới của ông T. Bà P sinh sống từ năm 1999 đến nay. Quá trình sinh sống trên đất thì bà P thấy và nghe được thông tin ông T, bà H mua lại đất rẫy của ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 vào năm 2015. Và sau đó năm 2017 có bán hết phần diện tích đất còn lại. Bà P thấy ông T, bà H đã làm rẫy phía trên từ năm 2015 và đến năm 2017 tiếp tục làm miếng phía dưới cho

đến nay. Còn ông C, bà H1 thì không thấy làm ở đó.

**7. Người làm chứng ông Nguyễn Đình Đ trình bày:** Ông Đ là hàng xóm có nhà và đất rẫy gần nhà ông T, bà H, cách khoảng 100m. Ông Đ thấy ông T, bà H có làm rẫy mua lại của ông C, bà H1; làm mảnh phía trên trước từ mấy năm trước. Ông Đ không thấy ông C, bà H1 làm ở đó nữa.

**8. Người làm chứng bà Lê Thị N trình bày:** Bà N và chồng là ông Nguyễn Văn N1 có rẫy gần rẫy ông T, bà H, cách 01 con đường nhỏ. Bà N thấy ông T, bà H có làm thửa đất rẫy của ông C, bà H1; nghe nói mua lại của ông C, bà H1. Bà N thấy ông T, bà H làm mảnh phía trên trước từ mấy năm trước sau đó có làm luôn mảnh phía dưới; không thấy ông C, bà H1 làm nữa.

**9. Người làm chứng ông Lê Văn L trình bày:** Ông L có rẫy gần rẫy của ông T, bà H. Trước đất rẫy của ông L giáp với rẫy của ông C, bà H1 nhưng hiện nay ông L đã bán lại cho người khác. Ông L có biết ông C, bà H1 bán lại rẫy cho ông T, bà H mấy năm nay. Hiện nay ông T, bà H vẫn đang làm rẫy mua lại của ông C, bà H1; không thấy ông C, bà H1 làm.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2020/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk, 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 158, Điều 161, Điều 162, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy ngày 12/11/2015 âm lịch nhằm ngày 22/12/2015 dương lịch, Giấy sang nhượng đất ngày 26/11/2015 âm lịch nhằm ngày 04/01/2016 dương lịch, Giấy chuyển nhượng đất rẫy ngày 07/4/2017 âm lịch tức ngày 02/5/2017 dương lịch giữa ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 83, diện tích 11.365,2m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 499383, do UBND huyện KB cấp ngày 08/7/2014, đứng tên ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1; vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp đường, cạnh dài lần lượt 29,10m; 24,38m; 24,60m; 8,70m; 66m; 22,93m; 20,08m; Phía tây giáp đất ông Y, bà H1 (nhận chuyển nhượng từ ông L), cạnh dài lần lượt 29m; 44,75m; 80,46m; 12,34m; 15,26m; Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn H3, cạnh dài lần lượt 24m; 27,31m; và giáp đường đất cạnh dài

30,18m; Phía bắc giáp đất ông T, bà H; cạnh dài 50,21m. Tọa lạc tại thôn EK, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Ông C, bà H1 và ông T, bà H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H theo quy định pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

Ngày 02/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy H2 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm cho rằng Bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Bởi lẽ: Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 11.365,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại thôn EK, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện KB cấp GCN QSDĐ số BP499383 ngày 08/7/2014 mang tên ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 là tài sản bảo đảm thi hành án với số tiền 200.000.000 đồng mà ông C, bà H1 nợ ông H2 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện KB (có hiệu lực pháp luật) và đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện KB ra quyết định cưỡng chế kê biên thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho ông H2. Ngoài ra, ông C, bà H1 cũng đã cam kết sẽ chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông H2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết ngày 11/4/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên 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: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy H2 – Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện KB.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1] Về tố tụng:** Theo đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn nhưng bị đơn không có nơi cư trú ổn định, thường

xuyên thay đổi nơi cư trú, mà không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về cư trú làm cho nguyên đơn không biết được nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn cố tình giấu địa chỉ và tiến hành thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung là phù hợp với quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự là thiếu sót cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

## **[2] Về nội dung:**

Căn cứ vào các giấy chuyển nhượng ngày 22/12/2015 giữa ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 với ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H; giấy sang nhượng đất ngày 04/01/2016 giữa ông Trần Văn C với ông Nguyễn Đình T và giấy chuyển nhượng đất rẫy ngày 02/5/2017 giữa ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 với ông Nguyễn Đình T; Căn cứ vào Kết luận giám định số 91/PC09 ngày 24/7/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đ; đồng thời căn cứ vào lời khai của các đương sự xác định được:

Do có mối quan hệ quen biết nên từ năm 2015 đến năm 2017 vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hiền đã nhận chuyển nhượng đất 03 lần của bị đơn là vợ chồng ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 như đã nêu cụ thể như trên.

Như vậy, tổng diện tích cả 3 lần chuyển nhượng đều thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại thôn EK, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện KB cấp Giấy CNQSD đất số BP499383 ngày 08/7/2014 mang tên ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1. Sau 03 lần chuyển nhượng thì ông C, bà H1 đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 43 nói trên cho ông T, bà H. Sau khi chuyển nhượng, ông T, bà H đã thanh toán đủ tiền; ông C, bà H1 đã bàn giao đất cho ông T, bà H và ông T, bà H đã nhận và sử dụng đất ổn định cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng ông C, bà H1 chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H1 với ông T bà H theo các giấy chuyển nhượng ngày 12/11/2015 âm lịch (nhằm ngày 22/12/2015 dương lịch); giấy sang nhượng đất ngày 26/11/2015 âm lịch (nhằm ngày 04/01/2016 dương lịch) và giấy chuyển nhượng đất rẫy ngày 07/4/2017 âm lịch (nhằm ngày 02/5/2017 dương lịch) đã được các bên thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, mặc dù các giao dịch nêu trên chưa tuân thủ về mặt hình thức, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo yêu cầu của một bên đương sự Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy ngày 12/11/2015 âm lịch nhằm ngày 22/12/2015



dương lịch, Giấy sang nhượng đất ngày 26/11/2015 âm lịch nhằm ngày 04/01/2016 dương lịch, Giấy chuyển nhượng đất rẫy ngày 07/4/2017 âm lịch tức ngày 02/5/2017 dương lịch giữa ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 83, diện tích 11.365,2m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 499383, do UBND huyện KB cấp ngày 08/7/2014, đứng tên ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy H2, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại mục [2] của phần Nhận định của Tòa án, Hội đồng xét xử đã nhận định việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn để Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy ngày 12/11/2015 âm lịch nhằm ngày 22/12/2015 dương lịch, Giấy sang nhượng đất ngày 26/11/2015 âm lịch nhằm ngày 04/01/2016 dương lịch, Giấy chuyển nhượng đất rẫy ngày 07/4/2017 âm lịch tức ngày 02/5/2017 dương lịch giữa ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 83, diện tích 11.365,2m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 499383, do UBND huyện KB cấp ngày 08/7/2014, đứng tên ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặt khác, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H1 với ông T, bà H được thực hiện trước khi Tòa án nhân dân huyện KB ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 23/4/2019 và các văn bản liên quan đến việc cưỡng chế thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện KB. Tại cấp phúc thẩm, ông H2 cung cấp thêm 01 Giấy cam kết ngày 11/4/2019 giữa ông Bùi Duy H2 với ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 thể hiện nội dung: *“Vợ chồng ông C, bà H1 cam kết bán cho ông H2 lô đất tại địa chỉ thôn E Co Ra, KB, Đắc Lắc hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng Đ – Chi nhánh B – Phòng giao dịch PD với số tiền 520.000.000 đồng. Ông C, bà H1 có trách nhiệm giao đủ đất cho ông H2. Ông H2 có trách nhiệm trả nợ thay cho ông C, bà H1 số tiền 340.000.000 đồng trong ngân hàng và xóa nợ cho ông C, bà H1 số tiền 180.000.000 đồng đã vay ông H2 ...”*. Tuy nhiên, sau khi ký giấy cam kết nêu trên ông H2 không thực hiện việc trả nợ số tiền 340.000.000 đồng tại Ngân hàng cho ông C, bà H1. Việc ông H2 cho ông C, bà H1 vay tiền không được thế chấp bằng quyền sử dụng đất số BP 499383 và cũng không đăng ký giao dịch bảo đảm cho khoản vay này.

Do đó, việc ông H2 cho rằng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 83, diện tích 11.365,2m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 499383, do UBND huyện KB cấp ngày 08/7/2014, đứng tên ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 là tài sản để bảo đảm thi hành án là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy H2 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Các quyết định khác 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 không được chấp nhận nên ông Bùi Duy H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy H2 – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 165, điểm e khoản 1 Điều 192; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy ngày 12/11/2015 âm lịch nhằm ngày 22/12/2015 dương lịch, Giấy sang nhượng đất ngày 26/11/2015 âm lịch nhằm ngày 04/01/2016 dương lịch, Giấy chuyển nhượng đất rẫy ngày 07/4/2017 âm lịch nhằm ngày 02/5/2017 dương lịch giữa ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 83, diện tích 11.365,2m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 499383, do UBND huyện KB cấp ngày 08/7/2014, đứng tên ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1; vị trí tứ cận như sau:

+ Phía đông giáp đường, cạnh dài lần lượt 29,10m; 24,38m; 24,60m; 8,70m; 66m; 22,93m; 20,08m;

+ Phía tây giáp đất ông Y, bà H1 (nhận chuyển nhượng từ ông L), cạnh dài lần lượt 29m; 44,75m; 80,46m; 12,34m; 15,26m;

+ Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn H3, cạnh dài lần lượt 24m; 27,31m; và giáp đường đất cạnh dài 30,18m;

+ Phía bắc giáp đất ông T, bà H; cạnh dài 50,21m.

Tọa lạc tại thôn EK, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Ông C, bà H1 và ông T, bà H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H theo quy định pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

**[2.2] Về chi phí trưng cầu giám định:** Ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 phải chịu 5.040.000 đồng chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình T số tiền 5.040.000 đồng đã nộp tạm ứng sau khi thu được số tiền nêu trên từ ông C, bà H1.

**[2.3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:** Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 1.400.000 đồng; các chi phí này ông T, bà H đã nộp tạm ứng. Ông C, bà H1 phải hoàn trả cho ông T, bà H số tiền 600.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.400.000 đồng định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành 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 suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**[2.4] Về án phí:** Bị đơn ông Trần Văn C, bà Lê Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0014401 ngày 05/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

**[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Bùi Duy H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2019/0011727 ngày 02/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Bản án 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 huyện Krông Búk;
- CCTHADS huyện KB;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Tấn Đức**