

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 73/2021/DS-PT

Ngày 14 - 5- 2021

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất”*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

***-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Anh Tuấn.

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Văn Công Dân  
2. Ông Nguyễn Duy Thuận

***- Thư ký phiên tòa :*** Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2021/TLPT-DS ngày 10/3/2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2021/QĐXX- PT ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Quyết định hoãn phiên tòa số: 50/QĐPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 và thông báo chuyển lịch mở phiên tòa số: 384/2021/TB-TA ngày 28 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Đồng Nguyên đơn:***

1. Ông Đinh Xuân D - sinh năm 1964; địa chỉ: Buôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

2. Ông Mai Thái H - sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố 2A, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

3. Ông Bùi Văn Đ - sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn 10, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

***- Bị đơn:*** Bà O; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt;

***- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Y N, bà P, bà R và ông L; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đều vắng mặt;

2. Bà Đoàn Thị L1; địa chỉ: Thôn 10, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;  
*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị L1:* Ông Bùi Văn Đ- sinh năm 1962. Có mặt;

3. Bà Nguyễn Thị C; Địa chỉ: Tổ dân phố 2A, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C:* Ông Mai Thái H - sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố 2A, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

4. Bà Nguyễn Thị Đ1; địa chỉ: Buôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;  
*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ1:* Ông Đinh Xuân D - sinh năm 1964; địa chỉ: Buôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

5. Bà Đinh Thị Kim O1 - sinh năm 1990, ông Nguyễn Thanh H1; địa chỉ: Buôn M, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh H1:* Bà Đinh Thị Kim O1 ( có mặt).

6. Bà P1; địa chỉ: Buôn S, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;  
*Người đại diện theo ủy quyền của bà P1:* Ông Nguyễn Như H2 - sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

7. Ông Bùi Ngọc U; địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt không có lý do;

8. Ông Nguyễn Đình C1 - sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn 03, xã H, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đình C1:* Ông Phan Ngọc N1 - Luật sư Văn phòng luật sư N; địa chỉ: Số 57 đường A5, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

9. Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk; trụ sở: Tổ dân phố 1, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hoàng Văn T, chức vụ: Chi cục trưởng ( Từ chối tham gia tố tụng).

- *Người làm chứng:* Văn phòng công chứng T. Vắng mặt;

Người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị L1; địa chỉ: 28 C, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt;

- *Người có kháng cáo:* Ông Bùi Ngọc U, ông Nguyễn Đình C1 và bà P1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 02/01/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời trình bày tại phiên tòa nguyên đơn ông Đinh Xuân D trình bày:*

Vào năm 2008, gia đình ông D cùng gia đình ông Bùi Văn Đ và gia đình ông Mai Thái H có mua chung 01 thửa đất của gia đình bà O, thửa đất tọa lạc tại

buôn M, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 11.000.000 đồng/01m ngang giáp mặt đường nhựa Ngô Quyền, chiều dài thửa đất 50m, khi mua bán các bên thống nhất chiều ngang mặt đường khi mua bán là 30m, giá mua bán là 330.000.000 đồng. Khi mua bán các bên không tiến hành đo đạc lại diện tích thửa đất và thống nhất mua bán theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà O đã nhận đủ tiền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất và bên mua đã tiến hành giao đầy đủ tiền, tiếp nhận đất, sử dụng đất từ năm 2008 đến nay không có tranh chấp với ai. Đến năm 2016 ông D đã làm nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Sau khi lập xong giấy tờ chuyển nhượng, các bên tiến hành các thủ tục chuyển nhượng thì chưa thực hiện được do hộ bà O có đất canh tác nhưng chưa có đất ở theo công văn số 469 ngày 20 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk nên đến ngày 05/12/2017 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên mua và gia đình bà O được công chứng theo quy định. Tuy nhiên, khi làm các thủ tục chuyển nhượng thì cả 03 gia đình nhận được thông báo của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện K về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất trên vì hiện nay diện tích đất của bà O đang có đơn yêu cầu cưỡng chế để thực hiện nghĩa vụ của bà O nợ tiền của người khác. Do đó, ông D khởi kiện ra Tòa án yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng giữa gia đình ông Đinh Xuân D, ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ với hộ bà O diện tích chuyển nhượng là 1480m<sup>2</sup> được ký kết ngày 28/02/2008 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng T với diện tích chuyển nhượng 554,9m<sup>2</sup> giữa ông Đinh Xuân D, bà Nguyễn Thị Đ1 và hộ bà O là có hiệu lực. Ngoài ra, ông D không có yêu cầu gì thêm.

*Theo đơn khởi kiện ngày 02/01/2008, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa nguyên đơn ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ trình bày:*

Ông H, ông Đ thống nhất với ý kiến trình bày của ông Đinh Xuân D như đã nêu trên. Ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng giữa gia đình ông Đinh Xuân D, ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ với hộ bà O được ký kết ngày 28/02/2008 diện tích chuyển nhượng là 1480m<sup>2</sup> và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng T với diện tích chuyển nhượng 286,2m<sup>2</sup> giữa ông Mai Thái H, bà Nguyễn Thị C và hộ bà O; diện tích chuyển nhượng 565,3m<sup>2</sup> giữa ông Bùi Văn Đ, bà Đoàn Thị L1 với hộ bà O là có hiệu lực. Ngoài ra ông Đ, ông H không có yêu cầu gì thêm.

*Theo bản tự khai, biên bản đối chất tại Tòa án bị đơn bà O trình bày:*

Năm 2008 gia đình bà O có chuyển nhượng cho gia đình ông Đinh Xuân D, ông Mai Thái H và ông Nguyễn Văn Đ 01 thửa đất diện tích 1480 m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà O tại buôn M, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với chiều ngang mặt đường Ngô Quyền là 30m, chiều dài thửa đất là 50m, thửa đất có giá là 330.000.000đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 28/02/2008 các bên có viết giấy mua bán đất có xác nhận của Ban tự quản buôn M, thị trấn E nhưng chưa công chứng, chứng thực. Sau khi cả 03 gia đình giao tiền, gia đình bà O đã bàn giao giấy chứng nhận QSD đất và giao đất cho 03 gia đình tiến hành quản lý sử dụng, ổn định cho đến nay. Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chưa thực hiện được, lý do hộ bà O có đất canh tác nhưng chưa có đất ở theo công văn số 469 ngày 20 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 2015 bà O làm thủ tục chuyển đổi đất nông nghiệp tại khối 4, thị trấn Ea Kar thành đất thổ cư, diện tích đất thổ cư là 120m<sup>2</sup>. Sau đó, đến ngày 05/12/2017, gia đình ông D, ông H và ông Đ cùng với hộ bà O đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng T. Khi chuyển hồ sơ sang Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thì bị tạm dừng do có quyết định của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện K. Bà O xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng cho gia đình ông Đ, ông H và ông D đã được các bên thực hiện xong từ năm 2008. Vì vậy, bà O đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Kar công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2008 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2017 như lời trình bày của các nguyên đơn là có hiệu lực. Ngoài ra, bà O không có ý kiến gì thêm.

*Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, chị P:*

Năm 2008 do H1 cảnh gia đình khó khăn nên gia đình ông N đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1480m<sup>2</sup> cho gia đình ông Mai Thái H, ông Đinh Xuân D, ông Nguyễn Văn Đ. Khi chuyển nhượng các bên có viết giấy mua bán có xác nhận của BTQ buôn M, sau khi nhận đủ tiền gia đình ông N đã chuyển vào sinh sống tại khối 4, thị trấn E và bàn giao thửa đất trên cho bên mua quản lý, sử dụng đến nay. Ông N, chị P xác định việc chuyển nhượng đất cho các ông H, ông D, ông Đ vào ngày 28/02/2008 là đúng sự thật. Vì vậy, ông N, chị P đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của các ông H, ông Đ, ông D. Ngoài ra, ông N, chị P không có ý kiến gì thêm.

*Ý kiến trình bày của chị Đinh Thị Kim O1, anh Nguyễn Thanh H1:*

Chị O1, anh H1 là con của ông D. Năm 2016 vợ chồng anh chị có nhu cầu làm nhà để ở nên ông Đinh Xuân D đã cho vợ chồng anh chị mượn đất tại buôn

M để xây nhà, khi xây nhà thì do giấy chứng nhận QSD đất đang đứng tên bà O nên giấy phép xây dựng bắt buộc phải đứng tên bà O nhưng thực tế đây là nhà của ông D xây dựng cho vợ chồng anh chị sinh sống. Hiện nay, vợ chồng chị O1, anh H1 đang sinh sống ổn định trong căn nhà này và không có tranh chấp với ai. Để bảo đảm quyền lợi của mình chị O1, anh H1 đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Ngoài ra, chị O1, ông H1 không có yêu cầu gì.

*Ý kiến trình bày của ông Nguyễn Như H2 - người đại diện theo ủy quyền của bà P1:*

Từ ngày 04/8/2016 đến 13/8/2017 bà O có vay của bà P1 tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng. Căn cứ vào bản án số 05/2018/DSST ngày 30/01/2018 của TAND huyện Ea Kar; bà P1 có làm đơn yêu cầu bà O phải trả số tiền đã vay 354.468.750 đồng, khi vay các bên không có thế chấp tài sản. Căn cứ vào bản án đã có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Như H2 - người đại diện theo ủy quyền của bà P1 làm đơn yêu cầu thi hành án, qua xác minh thì thấy hiện nay do diện tích đất 1480m<sup>2</sup> đang đứng tên bà O nên tôi (H2) đã làm đơn yêu cầu Thi hành án dân sự làm thủ tục bán tài sản trên để trả nợ cho bà P1 theo quy định. Đối với việc khởi kiện của các nguyên đơn ông H2 cho rằng việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng nên đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

*Ý kiến trình bày của ông Nguyễn Đình C1:*

Vào năm 2016 ông C1 có cho bà O vay số tiền là 600.000.000 đồng, thời hạn vay là 30 ngày nhưng đến hạn vợ chồng bà O không trả nên ông C1 đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Căn cứ vào quyết định số 82/2017/DSST ngày 16/8/2017 của TAND huyện Ea Kar, ông C1 có làm đơn yêu cầu bà O phải trả số tiền đã vay 721.200.000 đồng. Bà O đã trả được cho ông C1 số 57.876.000 đồng, hiện nay vẫn chưa trả được vì bà O đã nghỉ việc không có thu nhập để trả cho ông C1. Đối với việc khởi kiện của các nguyên đơn ông C1 không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Ý kiến trình bày của ông Bùi Ngọc U:*

Ngày 30/4/2016 ông U có cho vợ chồng bà O vay số tiền là 210.000.000 đồng, thời hạn vay là một tháng nhưng đến hạn bà O không trả nên ông U đã khởi kiện bà O ra Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Căn cứ vào quyết định số 28/2016/DSST ngày 30/01/2018 của TAND huyện Ea Kar ông U có làm đơn yêu cầu bà O phải trả số tiền đã vay 210.000.000 đồng, bà O đã trả được cho ông U số tiền 26.006.000 đồng và không trả được cho tôi nữa. Đối với việc khởi kiện

của các nguyên đơn ông U không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Ý kiến trình bày của Văn phòng công chứng T - người đại diện bà Nguyễn Thị L1:*

Ngày 05/12/2017 Văn phòng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSD đất số O 367168 theo giấy trích lục bản đồ địa chính số 2992/TL-CNEK, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cấp ngày 05/9/2017, giữa bên chuyển nhượng bà O, ông N, bà P, bà R và ông L và bên nhận chuyển nhượng gồm ba gia đình ông Mai Thái H, bà Nguyễn Thị C; ông Đinh Xuân D, bà Nguyễn Thị Đ1 và gia đình ông Bùi Văn Đ, bà Đ1 Thị L1. Xét thấy, tại thời điểm thực hiện giao dịch hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên, Văn phòng đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật; Văn phòng đã tiếp nhận, kiểm tra đầy đủ các loại giấy tờ liên quan đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thời điểm công chứng đất không có tranh chấp, không có quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn của các cơ quan pháp luật. Việc công chứng các hợp đồng trên theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng T không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án của Tòa án và có đơn xin xét xử vắng mặt. Ngoài ra, bà L1 không có ý kiến gì thêm.

***Tại bản án số: 02/2020/DS-ST ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Áp dụng: khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 ; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 155; Điều 156; Điều 157; Điều 164; Điều 165; Điều 166; điểm b, Khoản 2, Điều 227; Khoản 3, Điều 228 và Khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Khoản 1, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; điểm a, Khoản 3 Điều 167; Khoản 1, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 122; Điều 697; Điều 699; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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 các nguyên đơn ông Đinh Xuân D, ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 28/02/2008 giữa bà O; ông N với ông Mai Thái H, ông Đinh Xuân D; ông Bùi Văn Đ đối với thửa đất số 379, tờ bản đồ số 22, diện tích 1480m<sup>2</sup> trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 1080m<sup>2</sup> (được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích

1.406,40m<sup>2</sup>) có xác nhận của ban tự quản buôn M, địa chỉ thửa đất tại buôn M, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là hợp pháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà O; ông N; bà P; bà R; ông L và bên nhận chuyển nhượng ông Đinh Xuân D, bà Nguyễn Thị Đ1 được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 05/12/2017 đối với diện tích chuyển nhượng là 554.9m<sup>2</sup> (có 14.6m<sup>2</sup> đất quy hoạch đất lộ giới đường) trong đó có 160m<sup>2</sup> đất thổ cư; đất trồng cây lâu năm là 394,9m<sup>2</sup> tại thửa số 125, tờ bản đồ số 84, có tứ cận: Phía Đ giáp thửa đất 126 do ông Bùi Văn Đ đang quản lý, sử dụng có cạnh dài là 46,83m; Phía tây giáp với thửa đất của ông Mai Thái H, bà Nguyễn Thị C đang quản lý ( thửa đất số 124) có cạnh dài 46,82m; Phía nam giáp với thửa đất số 66 có cạnh dài 11,80m; Phía bắc giáp với đường Ngô Quyền có cạnh dài 11,9m; trên đất có các tài sản gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích sử dụng là 77,5m<sup>2</sup>, trần nhà làm thạch cao tường xây gạch ống, sơn matit, nền lát gạch hoa; cửa nhà làm bằng nhôm kính, mái lợp tôn, nhà xây năm 2016; 01 mái hiên nhà có diện tích 30m<sup>2</sup>, mái lợp tôn, nền gạch bát trắng, khung mái hiên làm bằng sắt; 01 hàng rào sắt dài 13 m, cao 1,4m và 01 giếng khoan sâu 60m; tài sản trên đất hiện nay do chị Đinh Thị Kim O1, anh Nguyễn Thanh H1 đang quản lý, sử dụng; diện tích đất và tài sản trên đất tọa lạc tại buôn M, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà O; ông N; bà P; bà R; ông L và bên nhận chuyển nhượng ông Mai Thái H, bà Nguyễn Thị C được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 05/12/2017 đối với diện tích chuyển nhượng là 286.2m<sup>2</sup> (có 7,4m<sup>2</sup> đất quy hoạch đất lộ giới đường) trong đó có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thửa số 126, tờ bản đồ số 84, có tứ cận: Phía Đ giáp thửa đất 125 do ông Đinh Xuân D đang quản lý, sử dụng có cạnh dài là 46,82m; Phía tây giáp với thửa đất của bà B (thửa đất số 56) có cạnh dài 46,81m; Phía nam giáp với thửa đất số 66 có cạnh dài 5,89m; Phía bắc giáp với đường Ngô Quyền có cạnh dài 5,92m trên đất không có tài sản gì, đất tọa lạc tại buôn M, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà O; ông N; bà P; bà R; ông L và bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Văn Đ, bà Đoàn Thị L1 được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 05/12/2017 đối với diện tích chuyển nhượng là 565.3m<sup>2</sup> (có 14.1m<sup>2</sup> đất quy hoạch đất lộ giới đường) trong đó có 160m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thửa số 126, tờ bản đồ số 84, có tứ cận: Phía Đ giáp phần đất của bà Lê Thị H3 đang quản lý, sử dụng có cạnh dài là 46,86m; Phía tây giáp với thửa đất của ông Đinh Xuân D đang quản lý (thửa

đất số 125) có cạnh dài 46,83m; Phía nam giáp với thửa đất số 66 có cạnh dài 11,77m; Phía bắc giáp với đường Ngô Quyền có cạnh dài 11,9m.

Ông Bùi Văn Đ, ông Mai Thái H, ông Đinh Xuân D được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

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

Ngày 24/01/2021 và ngày 25/01/2021, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc U, ông Nguyễn Đình C1 và bà P1 kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét lại nội dung bản án theo hướng: Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng ngày 05/12/2017 của bà O, ông N và ông Đinh Xuân D, ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ là vô hiệu, công nhận tài sản trên đất là của bà O và ông N. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, đồng nguyên đơn ông Bùi Văn Đ, ông Mai Thái H, ông Đinh Xuân D vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo là ông Nguyễn Đình C1 và người đại diện theo ủy quyền của bà P1 là ông Nguyễn Như H2 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

*Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đình C1 là ông Phan Ngọc N1 trình bày:* Án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đinh Xuân D, ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ với bà O là không hợp lý. Bởi vì: “Giấy xin sang nhượng” năm 2008 chỉ mới có xác nhận của Buôn trưởng Buôn M là không đúng pháp luật, đã vi phạm điều cấm và vô hiệu tại thời điểm xác lập. Các bên chuyển nhượng từ năm 2008 nhưng đến ngày 5/12/2017 hợp đồng chuyển nhượng mới được công chứng là chưa H1 thiện và các bên chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính. Vì vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đinh Xuân D, ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình C1 tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Xuân D, ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ với bà O là vô hiệu.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Riêng người kháng cáo là ông Bùi Ngọc U' đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do thì được coi là từ bỏ quyền kháng cáo của mình. Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Bùi Ngọc U'.

Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đình C1 và bà P1 là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS để không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đình C1 và bà P1 và 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 luận 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, HĐXX nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Bùi Ngọc U', ông Nguyễn Đình C1 và bà P1 là hợp pháp nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Tại phiên tòa hôm nay người kháng cáo là ông Bùi Ngọc U' mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do thì bị coi là từ bỏ việc kháng cáo và HĐXX phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Ngọc U' theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo ông Nguyễn Đình C1 và bà P1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trên cơ sở các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa hôm nay thể hiện: Ngày 28/02/2008 bà O, ông N chuyển nhượng và làm “*giấy xin sang nhượng đất ở*” có chữ ký xác nhận của ban tự quản buôn M với gia đình các ông Đinh Xuân D, ông Bùi Văn Đ, ông Mai Thái H đối với thửa đất số 379, tờ bản đồ số 22, diện tích 1480m<sup>2</sup> trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 1080m<sup>2</sup> tại buôn M, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số O367168 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/01/2001. Đối với giấy sang nhượng này, tại thời điểm thực hiện giao dịch các bên tham gia trên cơ sở tự nguyện, diện tích đất chuyển nhượng đủ các điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng được quy định tại Khoản 1, Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Đồng thời, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ tiền, nhận đất quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay. Trên cơ

sở việc chuyển nhượng này, đến ngày 05/12/2017 các bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng T.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/12/2017 tại Văn phòng Công chứng T. Hội đồng xét xử nhận thấy: Trên cơ sở nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2008 nhưng chưa được công chứng và chưa ghi diện tích cụ thể của từng người nhận chuyển nhượng đất. Do đó, để cụ thể diện tích của từng người nhận chuyển nhượng đến ngày 05/12/2017 các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng T với nội dung cụ thể như sau: Diện tích đất chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Đ, bà Đoàn Thị L1 là 565,3m<sup>2</sup> trong đó đất ở là 160m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 405,3m<sup>2</sup>. Diện tích đất chuyển nhượng cho ông Đinh Xuân D, bà Nguyễn Thị Đ1 là 554,9m<sup>2</sup> trong đó đất ở là 160m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 394,9m<sup>2</sup>. Diện tích đất chuyển nhượng cho ông Mai Thái H, bà Nguyễn Thị C là 286,2m<sup>2</sup> trong đó đất ở là 80m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 206,2m<sup>2</sup>. Tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 1.406,40m<sup>2</sup>, các đương sự tự nguyện, thống nhất phần diện tích đất nhận chuyển nhượng đã được thể hiện cụ thể trong hợp đồng lập ngày 05/12/2017. Hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa bà O; ông N; bà P; bà R; ông L với gia đình ông Đinh Xuân D; bà Nguyễn Thị Đ1; gia đình ông Bùi Văn Đ; bà Đoàn Thị L1 và gia đình ông Mai Thái H, bà Nguyễn Thị C với diện tích chuyển nhượng cụ thể như trên được xác lập ngày 05/12/2017, được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, diện tích đất đủ điều kiện để chuyển nhượng, hợp đồng đã được lập thành văn bản và đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên được công nhận. Do vậy, án sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình C1 và bà P1 HĐXX thấy rằng: Thời điểm xác định nghĩa vụ trả nợ cho những người này là khoảng thời gian từ năm 2016 đến tháng 8 năm 2017 trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã thực hiện vào ngày 28/02/2008, mặt khác các giao dịch vay tiền này không có bảo đảm nên không có căn cứ để cho rằng bà O, ông N có hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình C1 và bà P1 mà cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Đình C1, bà P1 phải chịu án phí DSPT theo quy định của pháp luật.

Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí DSPT của ông Bùi Ngọc U.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 ; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 155; Điều 156; Điều 157; Điều 164; Điều 165; Điều 166; điểm b, Khoản 2, Điều 227; Khoản 3, Điều 228 và Khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 1, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; điểm a, Khoản 3 Điều 167; Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 122; Điều 697; Điều 699; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1]. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Ngọc U’.

[2]. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đình C1 và bà P1 - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Đinh Xuân D, ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 28/02/2008 giữa bà O; ông N với ông Mai Thái H, ông Đinh Xuân D; ông Bùi Văn Đ đối với thửa đất số 379, tờ bản đồ số 22, diện tích 1480m<sup>2</sup> trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 1080m<sup>2</sup> (được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 1.406,40m<sup>2</sup>) có xác nhận của ban tự quản buôn M, địa chỉ thửa đất tại buôn M, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là hợp pháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà O; ông N; bà P; bà R; ông L và bên nhận chuyển nhượng ông Đinh Xuân D, bà Nguyễn Thị Đ1 được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 05/12/2017 đối với diện tích chuyển nhượng là 554.9m<sup>2</sup> (có 14.6m<sup>2</sup> đất quy hoạch đất lộ giới đường) trong đó có 160m<sup>2</sup> đất thổ cư; đất trồng cây lâu năm là 394,9m<sup>2</sup> tại thửa số 125, tờ bản đồ số 84, có tứ cận: Phía đông giáp thửa đất 126 do ông Bùi Văn Đ đang quản lý, sử dụng có cạnh dài là 46,83m; Phía tây giáp với thửa đất của ông Mai Thái H, bà Nguyễn Thị C đang quản lý (thửa đất số 124) có cạnh dài 46,82m; Phía nam giáp với thửa đất số 66 có cạnh dài 11,80m; Phía bắc giáp

với đường Ngô Quyền có cạnh dài 11,9m; trên đất có các tài sản gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích sử dụng là 77,5m<sup>2</sup>, trần nhà làm thạch cao tường xây gạch ống, sơn matit, nền lát gạch hoa; cửa nhà làm bằng nhôm kính, mái lợp tôn, nhà xây năm 2016; 01 mái hiên nhà có diện tích 30m<sup>2</sup>, mái lợp tôn, nền gạch bát trắng, khung mái hiên làm bằng sắt; 01 hàng rào sắt dài 13 m, cao 1,4m và 01 giếng khoan sâu 60m; tài sản trên đất hiện nay do chị Đinh Thị Kim O1, anh Nguyễn Thanh H1 đang quản lý, sử dụng; diện tích đất và tài sản trên đất tọa lạc tại buôn M, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà O; ông N; bà P; bà R; ông L và bên nhận chuyển nhượng ông Mai Thái H, bà Nguyễn Thị C được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 05/12/2017 đối với diện tích chuyển nhượng là 286.2m<sup>2</sup> (có 7,4m<sup>2</sup> đất quy hoạch đất lộ giới đường) trong đó có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thửa số 126, tờ bản đồ số 84, có tứ cận: Phía đông giáp thửa đất 125 do ông Đinh Xuân D đang quản lý, sử dụng có cạnh dài là 46,82m; Phía tây giáp với thửa đất của bà B (thửa đất số 56) có cạnh dài 46,81m; Phía nam giáp với thửa đất số 66 có cạnh dài 5,89m; Phía bắc giáp với đường Ngô Quyền có cạnh dài 5,92m trên đất không có tài sản gì, đất tọa lạc tại buôn M, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà O; ông ông N; bà P; bà R; ông L và bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Văn Đ, bà Đoàn Thị L1 được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 05/12/2017 đối với diện tích chuyển nhượng là 565.3m<sup>2</sup> (có 14.1m<sup>2</sup> đất quy hoạch đất lộ giới đường) trong đó có 160m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thửa số 126, tờ bản đồ số 84, có tứ cận: Phía đông giáp phần đất của bà Lê Thị H3 đang quản lý, sử dụng có cạnh dài là 46,86m; Phía tây giáp với thửa đất của ông Đinh Xuân D đang quản lý (thửa đất số 125) có cạnh dài 46,83m; Phía nam giáp với thửa đất số 66 có cạnh dài 11,77m; Phía bắc giáp với đường Ngô Quyền có cạnh dài 11,9m.

Ông Bùi Văn Đ, ông Mai Thái H; ông Đinh Xuân D được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ, ông Đinh Xuân D tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 1.500.000 đồng (đã nộp xong).

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí DSST:

Các ông Đinh Xuân D, ông Mai Thái H, ông Bùi Văn Đ tự nguyện chịu tiền án phí DSST với số tiền mỗi người là 300.000 đồng tiền án phí dân sự, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí các ông D, ông Đ, ông H đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2016/0003213; 0003214; 0003215 ngày 04/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

[5.2] Về án phí DSPT:

Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Bùi Ngọc U' (do ông Bùi Tiến Hải nộp thay ông Bùi Ngọc U') theo biên lai số 0016827 ngày 28/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Đình C1, bà P1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSPT, được khấu trừ số tiền 300.000đ mỗi người đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu số 0016823 (do ông Nguyễn Như H2 nộp thay ông Nguyễn Đình C1); biên lai số 0016824 (do ông Nguyễn Như H2 nộp thay bà P1) cùng ngày 27/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*“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 dân sự, 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, 7 và 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”.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Trần Anh Tuấn**