

Bản án số: 54/2022/DS-PT  
Ngày 29-9-2022  
“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 NÔNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Anh Ứng.

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Danh Đại và ông K’Tiêng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại điểm cầu trung tâm Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông và điểm cầu thành phần Tòa án nhân dân huyện Krông Nô xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C (đều vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 10, xã T2, huyện C3, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung Xô

Địa chỉ: Tổ 03, thị trấn E, huyện C3, tỉnh Đắk Nông – có mặt

*Bị đơn:* Ông Đinh Văn C1 (có mặt) và bà Lương Thị T (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T5, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Trung Sĩ

Địa chỉ: 10/01/4 Nguyễn Đình Chiểu nối dài, phường T6, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

1. Ông Đinh Văn T1 (vắng mặt) và bà Chu Thị H (có mặt).

Địa chỉ: Thôn 10, xã T2, huyện C3, tỉnh Đắk Nông.

2. Anh Đinh Lương Hồng S.

Địa chỉ: Thôn T5, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đinh Lương Hồng S là ông Nguyễn Trung Sĩ.

Địa chỉ: 10/01/4 Nguyễn Đình Chiểu nối dài, phường T6, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đinh Văn C1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Lương Hồng S và kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân huyện K'Rông Nô.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C trình bày:*

Vào năm 2009, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông C1, bà T 01 thửa đất diện tích 5m x 60m với giá là 40.000.000 đồng. Ông B, bà Cúc đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng, làm nhà trên đất. Sau đó đến năm 2016 ông bà lại tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông C1, bà T diện tích 15m x 60m, giá tiền 150.000.000đ, tổng số tiền đã giao 133.000.000 đồng, còn nợ lại 17.000.000 đồng, các bên thỏa thuận khi nào ông C1, bà T làm thủ tục sang tên cho ông B, bà C thì ông B, bà C giao đủ. Diện tích đất trong 02 lần chuyển nhượng đều nằm liền kề trong một thửa đất tại thôn 10, xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông. Tài sản trên đất tại thời điểm chuyển nhượng có cả phê đã cho thu hoạch. Ngày 02/01/2016 hai bên thống nhất gộp 02 lần chuyển nhượng đất cùng trong hợp đồng viết tay do anh Đinh Văn Tuyên (là em ruột ông C1 và là con rể của ông B) viết giùm. Ông C1, bà T đã giao đất cho vợ chồng ông B, bà C sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng năm 2009, năm 2016 đến nay nhưng các bên chưa làm thủ tục sang tên. Lý do là nguồn gốc đất chuyển nhượng của bố mẹ ông C1, bà T tặng cho nhưng chưa làm thủ tục tách bìa. Ông C1, bà T thỏa thuận khi nào làm thủ tục tách bìa xong thì ông bà sẽ làm thủ tục sang tên cho ông B, bà C. Tuy nhiên, ngày 12/01/2017, ông C1, bà T được sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này nhưng ông C1, bà T không đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông B, bà C đối với T1 bộ diện tích đất chuyển nhượng mà chỉ đồng ý làm thủ tục tách bìa cho ông B, bà C ½ diện tích chuyển nhượng với chiều ngang 10m, chiều sâu 60m. Do đó, ông B, bà C khởi kiện, yêu cầu ông C1, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2016 và tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông bà. Ông B, bà C tự nguyện thanh toán số tiền còn lại là 17.000.000 đồng cho ông C1 và bà T.

*Bị đơn ông Đinh Văn C1 trình bày:* Ông C1 thừa nhận giữa ông và ông B, bà C 02 lần chuyển nhượng đất cho nhau tại thôn 10, xã Tâm Thắng vào năm 2009 và 2016 như ông B trình bày. Tuy nhiên, lần 1, chuyển nhượng 05mx60m với giá 8.000.000đ/mét, tổng cộng: 40.000.000đ, số tiền này ông chỉ nhận được 33.000.000đ từ vợ chồng con gái ông B và em trai của ông. Lần 2: vào năm 2016, ông tiếp tục chuyển nhượng cho ông B, bà C thêm 05mx60m, ở vị trí đất liền kề với thửa lần đầu, rộng dài bằng nhau với giá 10.000.000đ/m, tổng cộng là 50.000.000đ nhận tiền từ ông B và em trai Đinh Văn T 40.000.000đ. Số tiền còn lại của 02 lần chuyển

nhượng mà ông B, bà C chưa giao cho vợ chồng ông là 17.000.000đ. Ông chỉ chuyển nhượng cho ông B, bà C tổng 02 lần là 10m chiều ngang và 60m chiều sâu chứ không phải chuyển nhượng 20m chiều ngang như ông B, bà C trình bày với tổng số tiền là 73.000.000đ chứ không phải là 190.000.000đ. Tài sản trên đất lúc chuyển nhượng chỉ có cà phê cho thu hoạch. Việc chuyển nhượng đất của 02 lần đều thể hiện là giấy viết tay, chưa có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Năm 2016 thì anh Đinh Văn T7 là em trai của của ông và là con rể của ông B, bà C viết lại giấy của hai lần chuyển nhượng. Lý do tại thời điểm chuyển nhượng ông chưa làm thủ tục sang tên cho ông B, bà C giống như lý do ông B, bà C trình bày. Sau khi lập giấy viết tay và giao tiền giữa các bên thì ông giao đất cho ông B, bà C sử dụng từ đó đến nay. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của ông B, bà C, yêu cầu ông làm thủ tục sang tên cho ông B, bà C với tổng diện tích 1200m<sup>2</sup> (rộng 20mx dài 60m) gia đình ông không đồng ý. Ông chỉ chuyển nhượng cho ông B, bà C 10m chiều ngang, 60m chiều sâu nên ông chỉ đồng ý làm thủ tục sang tên đổi chủ cho ông B, bà C với diện tích 600m<sup>2</sup>.

*Bị đơn bà Lương Thị T trình bày:* Bà có hỏi chồng bà thì chồng bà cũng nói với bà giống như phần trình bày của ông C1. Việc đếm tiền của các lần chuyển nhượng thì bà có hỏi ông C1 thì ông C1 trả lời một lần được 40.000.000đ, một lần được 33.000.000đ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với ông B, bà C bà biết và không có ý kiến gì.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông C1, bà T là ông Nguyễn Trung S:* Thống nhất ý kiến trình bày của ông C1, không bổ sung gì thêm.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án anh Đinh Lương Hồng S là ông Nguyễn Trung S trình bày:* Anh S được ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T tặng cho thửa đất tọa lạc tại thôn 10, xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông có diện tích 647 m<sup>2</sup> trong đó có 200 m<sup>2</sup> đất ở, 447m<sup>2</sup> đất HNK, việc tặng cho được thể hiện tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn C1, bà Lương Thị T cho anh Đinh Lương Hồng S công chứng ngày 27/7/2021, sau đó anh Đinh Lương Hồng S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/8/2021.

Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì anh S có nghe ông C1, bà T nói là chuyển nhượng cho ông B, bà C 10 mét mặt đường, 10 mét còn lại cho anh S. Vì vậy anh S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Biên bản lấy lời khai ngày 18/4/2022 và ngày 09/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn T1 và bà Chu Thị H trình bày:*

Năm 2005, ông bà có cho ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T thửa đất có vị trí một phía có chiều rộng 20mét giáp đường, 01 phía có chiều rộng 20mét giáp đất của bà B2 hiện tại đang sử dụng (thời điểm ông bà cho ông C1, bà T là giáp đất của ông L), 01 mặt giáp đất ông L không biết cụ thể chiều dài, 01 mặt giáp đất ông Thái không biết cụ thể chiều dài. Tài sản gắn liền trên đất có 120 cây cà phê vợ chồng ông T1 trồng

từ năm 1994. Vị trí thửa đất mà ông bà cho vợ chồng ông C1 đúng với vị trí thửa đất hiện nay gia đình ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C đang sử dụng. Thời điểm năm 2005 khi ông T1 bà H tặng cho đất vợ chồng ông C1 thì thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận mang tên của vợ chồng ông T1. Mặc dù tặng cho nhưng vợ chồng ông T1 bà H vẫn sử dụng chăm sóc và thu hoạch cà phê đến hết năm 2008. Từ năm 2009 là ông Đinh Văn T7 tiếp tục chăm sóc và thu hoạch cà phê. Bà H nghe nói vợ chồng ông C1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông B diện tích đất có chiều rộng 05 mét mặt đường vào cuối năm 2009, sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông B, bà C xây nhà, gần tháng 12 âm lịch năm 2009 thì vợ chồng ông B tổ chức đám cưới cho con gái của ông B.

Sau thời điểm gia đình ông B tổ chức đám cưới cho con gái thì bà H nghe nói anh T7 sử dụng T1 bộ diện tích đất có 20 mét mặt đường mà ông bà T1 H cho vợ chồng ông C1. Việc chuyển nhượng sau đó giữa vợ chồng ông C1 với vợ chồng ông B diễn ra cụ thể như thế nào bà H không biết. Đến năm 2017 thì ông C1 làm thủ tục tặng cho, tách thửa đối với diện tích đất mà vợ chồng ông T1 bà H đã cho vợ chồng ông C1 vào năm 2005. Đất ông bà đã tặng cho ông C1, bà T do đó ông bà không có ý kiến gì.

*Người làm chứng anh Đinh Văn T7 trình bày:* Anh Đinh Văn T7 là em ruột của ông Đinh Văn C1 và là con rể của ông B, bà C nên anh biết cụ thể sự việc tranh chấp giữa vợ chồng anh Đinh Văn C1 với vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Đào Thị C. Năm 2016, các bên có nhờ anh viết 01 giấy sang nhượng đất viết tay bằng giấy ô ly học sinh, nội dung ông C1, bà T đồng ý chuyển nhượng thửa đất có chiều ngang mặt đường thôn dài 20m, sâu là 60m, tổng diện tích 1200m<sup>2</sup>, với giá 190.000.000đ. Đất đã được cấp bìa đỏ đứng tên ông Đinh Văn T1 và bà Chu Thị H. Do thời điểm đó bố mẹ anh cắt cho 03 anh em, mỗi người 20m mặt đường nhưng chưa làm thủ tục tách sổ. Đến năm 2017 mới tách sổ mang tên ông C1, bà T. Khi chuyển nhượng đất, tài sản trên đất có cà phê trồng năm 1994. Sau khi viết giấy tay thì ông B, bà C giao tiền 170.000.000đ cho ông C1, bà T, số còn lại các bên thống nhất khi ông C1, bà T làm thủ tục sang tên đôi chủ sẽ trả hết. Ông C1, bà T giao đất cho ông B, bà C sử dụng từ đó đến nay. Trong giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 02/1/2016, chữ số bị tẩy xóa và viết lại thì là do ông viết nhầm là 10.200m<sup>2</sup>, sau khi đọc lại anh phát hiện sai nên chỉnh sửa cho phù hợp với diện tích đất thực tế các bên chuyển nhượng. Việc sửa chữ số này được thực ngay tại thời điểm viết giấy cùng với cây bút viết giấy chuyển nhượng. Năm 2002-2003 anh có mượn 10m đất của ông C1, bà T để canh tác. Tuy nhiên, đến thời điểm các bên chuyển nhượng đất năm 2009 thì anh đã trả lại đất.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2022/DS-ST ngày 26-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krong No, đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 144; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 166; điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai; Điều 129 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn Thường vụ Quốc Hội.*

## *1. Tuyên xử:*

*1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 02/01/2016 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Đào Thị C với ông Đinh Văn C1, bà Lương Thị T có hiệu lực pháp luật.*

*1.2. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C đối với thửa đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE346025, thửa đất số 419, tờ bản đồ số 01, diện tích 1295,0 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 10, xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông vào ngày 12/01/2017 mang tên ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T, có tứ cận: Phía đông bắc giáp đường giao thông (đường đất), phía tây nam giáp đường giao thông (đường bê tông), phía đông nam giáp thửa 417 tờ bản đồ số 01, phía tây bắc giáp thửa số 418 tờ bản đồ số 01.*

*1.3. Ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C có nghĩa vụ thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.*

*1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C về việc thanh toán số tiền 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) cho ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T.*

*1.5. Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 173408, số vào sổ cấp GCN: CS 02003 đối với thửa đất số 479, tờ bản đồ số 01, diện tích 647m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> Ont + 447 m<sup>2</sup> HNK) mang tên anh Đinh Lương Hồng S cấp ngày 24/8/2021, thửa đất tọa lạc tại thôn 10, xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.*

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08-8-2022 bị đơn ông Đinh Văn C1 kháng cáo T1 bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và ông B, bà C vô hiệu.

Ngày 08-8-2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Lương Hồng S kháng cáo T1 bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C1 và anh S có hiệu lực pháp luật nhằm bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của anh S.

Ngày 08/8/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K'Rông Nô có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 480-VKS-DS kháng nghị T1 bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông hủy T1 bộ bản án 14/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện K'Rông Nô.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện VKS giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đinh Văn C1, anh Đinh Lương Hồng S, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện K'Rông Nô: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện K'Rông Nô, chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện K'Rông Nô giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô đúng thời hạn theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[2.1]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà C với ông C1, bà T: Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, năm 2009 và năm 2016 ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T 02 lần tổng diện tích là 20m x 60m tọa lạc tại thôn 10, xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông, hai bên xác lập hợp đồng ngày 02/01/2016, trong đó năm 2009 nhận chuyển nhượng diện tích 05m x 60m với giá là 40.000.000 đồng, ông B, bà Cúc đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng làm nhà trên đất, năm 2016 nhận chuyển nhượng thêm diện tích 15m x 60m, giá tiền 150.000.000 đồng, đã giao 133.000.000 đồng còn nợ lại 17.000.000 đồng, các bên thỏa thuận khi nào ông C1, bà T làm thủ tục sang tên cho ông B, bà C thì ông B, bà C giao đủ tiền. Nguồn gốc đất chuyển nhượng là của Đinh Văn T1 và bà Chu Thị H tặng cho ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T từ năm 2005, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà H trước năm 2005, việc tặng cho các bên đều thừa nhận nhưng tại thời điểm ông C1, bà T chuyển nhượng cho ông B, bà C chưa làm thủ tục tách thửa và sang tên theo quy định của pháp luật, đến ngày 12/01/2017 ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được tặng cho tại thửa đất số 419, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.295m<sup>2</sup>.

[2.1.1] Mặc dù tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên chuyển nhượng ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T chưa có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 688, Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 168; điểm



a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, tại thời điểm phát sinh tranh chấp ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T đã được đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 419, tờ bản đồ số 01, diện tích 1295,0 m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 10, xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE346025 cấp ngày 12/01/2017 nên ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T đã có quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2016 giữa các bên thì ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C nhưng ông C1, bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng ½ diện tích đất được tặng cho nên không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết đã dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp là không phù hợp với Kết luận giám định số 172/GĐTL-PC09 ngày 16/11/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Nông và diện tích, hiện trạng thực tế bên nhận chuyển nhượng đang quản lý, sử dụng.

[2.1.2]. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2016 có cơ sở xác định các bên đang thực hiện hợp đồng, nội dung và hình thức của hợp đồng tại thời điểm xác lập theo quy định của Bộ luật dân sự 2005 phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2015 (có hiệu lực ngày 01/01/2017) nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Như vậy, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ngày 02/01/2016 vi phạm quy định bắt buộc công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã trả 173.000.000 đồng/190.000.000 đồng và đã nhận T1 bộ diện tích đất sử dụng xây nhà ở và cải tạo cây trồng trên đất và bên nhận chuyển nhượng yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/01/2016 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Đào Thị C với ông Đinh Văn C1, bà Lương Thị T có hiệu lực pháp luật là đúng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự. Do vậy, nội dung kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và ông B, bà C vô hiệu là không có căn cứ.

[2.2]. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn C1, bà Lương Thị T với anh Đinh Lương Hồng S công chứng ngày 27/7/2021:

[2.2.1]. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2016 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Đào Thị C với ông Đinh Văn C1, bà Lương Thị T đã có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật như nhận định tại [2.1] nêu trên nhưng ngày 27/7/2021 ông C1, bà T lại tiếp tục lập hợp đồng tặng cho anh S ½ diện tích đất ông C1, bà T đã chuyển nhượng cho ông B, bà C và đã sang tên cho anh Đinh Lương Hồng S vào ngày 24/8/2017 tại thửa đất số 479, tờ bản đồ số 01, diện tích 647m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> Ont + 447 m<sup>2</sup> HNK) trong thời gian các bên tranh chấp và Tòa án đang thụ lý giải quyết là vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng tặng cho này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự. Lẽ ra để đảm bảo cho việc thi hành án và giải quyết triệt để, toàn diện vụ án HĐXX phải tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu mới đúng, nhưng cấp sơ thẩm tuyên kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh

Đắk Nông thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 173408, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02003 đối với thửa đất số 479, tờ bản đồ số 01, diện tích 647m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> Ont + 447 m<sup>2</sup> HNK) mang tên anh Đinh Lương Hồng S là thiếu sót. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã thực hiện thu thập chứng cứ và chứng minh đầy đủ, đúng quy định của pháp luật nên HĐXX xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm cho đúng với quy định của pháp luật mà không cần thiết phải hủy bản án theo kháng nghị của Viện kiểm sát là phù hợp.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đề cập. Trường hợp các bên không thỏa thuận được về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác

[2.2.2]. Tại phiên tòa phía bị đơn cho rằng đã làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở nông thôn với diện tích 300m<sup>2</sup> với số tiền 120.000.000 đồng. Mặc dù bị đơn không có hóa đơn chứng từ nộp thuế chuyển đổi chứng minh số tiền nêu trên nhưng phía nguyên đơn thừa nhận nên vấn đề này không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy, việc nguyên đơn tự nguyện thanh toán lại cho bị đơn số tiền 120.000.000 đồng nêu trên là tự nguyện, do đó HĐXX cần ghi nhận là phù hợp.

[3]. Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng cáo của ông Đinh Văn C1 và anh Đinh Lương Hồng S không có căn để chấp nhận; có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô, sửa bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện K'ông Nô là phù hợp.

[4]. Về án phí: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên ông Đinh Văn C1 và anh Đinh Lương Hồng S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*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 kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện K'ông Nô; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sửa bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện K'ông Nô.

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 500 của Bộ luật Dân sự. Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

**Tuyên xử:**

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2016 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Đào Thị C với ông Đinh Văn C1, bà Lương Thị T tại thửa đất số 419, tờ bản đồ số 01, diện tích 1295,0 m<sup>2</sup> Bao gồm toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất tọa lạc tại thôn 10, xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông theo



giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE346025 cấp ngày 12/01/2017 đứng tên ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T có hiệu lực pháp luật.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/7/2021 giữa ông Đinh Văn C1, bà Lương Thị T với anh Đinh Lương Hồng S đối với thửa đất số 479, tờ bản đồ số 01, diện tích 647m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> Ont + 447 m<sup>2</sup> HNK) tọa lạc tại thôn 10, xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

3. Ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C căn cứ vào bản án này, được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa trả là 17.000.000 đồng và 120.000.000 đồng tiền chi phí chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất ở nông thôn. Tổng cộng là 137.000.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng gồm tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí giám định là 13.700.000đ (Mười B triệu bảy trăm nghìn đồng). Do ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 15.000.000 đồng nên buộc ông Đinh Văn C1 và bà Lương Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C 13.700.000đ (Mười B triệu bảy trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị C được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 1.300.000đ (Một triệu B trăm nghìn đồng).

6. Về án phí:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đinh Văn C1, bà Lương Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B, bà Đào Thị C 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai 0004235 ngày 09/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn C1 và anh Đinh Lương Hồng S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Đinh Văn C1 300.000 đồng theo biên lai số: 0003354 ngày 16 tháng 8 năm 2022 và anh Đinh Lương Hồng S 300.000 đồng theo biên lai số: 0003355 ngày 16/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K'ông Nông, tỉnh Đắk Nông.

7. 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Tòa án nhân dân huyện K'ông Nông;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HS.

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

*Đã ký và đóng dấu*

**Nguyễn Anh Ứng**

