

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN**  
**TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 184/2020/DS-PT

Ngày 28 - 9 - 2020

V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

**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:* Bà Trần Thị Phụng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bằng.

Ông Trần Anh Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

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

Trong các ngày 24 và 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2020/TLPT-DS ngày 02/01/2020 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2020/QĐ-PT ngày 14/02/2020, giữa các đương sự:

*1. Đồng nguyên đơn:*

1.1. Ông Lục Đức H, sinh năm 1981; Vắng mặt.

1.2. Bà Lục Thị Phương T, sinh năm 1988; Vắng mặt.

1.3. Bà Lục Thị Kim U, sinh năm 1990; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Đường K, phường X, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lục Đức H:* Bà Lục Thị Phương T1; địa chỉ: Thôn Z, xã Y, huyện S1, tỉnh Đắc Nông (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2020); Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lục Thị Phương T:* Bà Lục Thị Kim U; địa chỉ: Đường K, phường X, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2020); Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lục Kim U:* Luật sư Nguyễn Trung S – Công ty Luật sư TNHH MTV G; địa chỉ: Đường Q, phường A1, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc; Có mặt.

## *2. Đồng bị đơn:*

2.1. Ông Lục Đức T2, sinh năm 1956; Có mặt.

2.2. Bà Đường Thị Cúc H1, sinh năm 1959; Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đường Thị Cúc H1:* Ông Lục Đức T2 (Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2018).

Ông Lục Đức T2 và bà Đường Thị Cúc H1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Phạm Kim H2.

Cùng địa chỉ: Đường K, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2.3. Bà Trần Phạm Kim H2, sinh năm 1969; địa chỉ: Đường K, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Phạm Kim H2:* Bà Mai Thị Ngọc A, sinh năm 1995; địa chỉ: Đường E, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2019); Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Phạm Kim H2:* Luật sư Lương Thanh V - Văn phòng Luật sư N1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ1; địa chỉ: Đường V1, thị trấn P, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

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

3.1. Bà Lục Thị Phương T1, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn Z, xã Y, huyện S1, tỉnh Đắk Nông; Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lục Thị Phương T1:* Luật sư Nguyễn Trung S – Công ty Luật sư TNHH MTV G; địa chỉ: Đường Q, phường A1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3.2. Ông Trần Đức M, sinh năm 1965; Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đức M:* Bà Mai Thị Ngọc A (Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2019); Có mặt.

Cùng địa chỉ: Đường E, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Ngân hàng N; trụ sở: Đường L1, phường C1, Quận B1, Thủ đô Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Đức A2, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Phan Thị Thu H3, chức vụ: Phó trưởng phòng kế hoạch kinh doanh, kiêm cán bộ pháp chế Ngân hàng N - Chi nhánh K1, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường K, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2020); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: Đường Q1, phường T3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Văn C2, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Minh P1; địa chỉ: Đường Q1, phường T3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2018); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Đồng nguyên đơn ông Lục Đức H, bà Lục Thị Phương T, bà Lục Thị Kim U; bị đơn ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị Phương T1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa các nguyên đơn ông Lục Đức H, bà Lục Thị Phương T và bà Lục Thị Kim U trình bày:*

Ông Lục Đức T2 và bà Đường Thị Cúc H1 có 04 người con gồm: Lục Đức H, Lục Thị Phương T1, Lục Thị Phương T và Lục Thị Kim U. Vào năm 1997, ông Lục Đức T2 và bà Đường Thị Cúc H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ đường Đ2, phường X, thành phố B, nay địa chỉ mới là đường K, phường X, thành phố B. Ngày 13/9/2001, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 01, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 372,3m<sup>2</sup> cho hộ ông Lục Đức T2, tuy nhiên diện tích đất thực tế khoảng hơn 500m<sup>2</sup>. Năm 2010, ông T2 và bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay vốn tại Ngân hàng E1 - Chi nhánh P2, thành phố B số tiền 500.000.000 đồng, đến hạn trả nợ do khó khăn không trả nợ Ngân hàng được nên ông T2 và bà H1 đã đồng ý chuyển nhượng nhà, đất đang thế chấp tại Ngân hàng cho bà Trần Phạm Kim H2 với số tiền 950.000.000 đồng nhưng hai bên mới viết giấy tay với nhau và tại giấy này có chữ ký của ông T2, bà H1, bà H2, ông Lục Đức H và bà Lục Thị Phương T ký. Ngày 29/10/2013, ông T2, bà H1 và bà H2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc Lập, diện tích 372,3m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 498098 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp ngày 13/9/2001 cho hộ ông Lục Đức T2, địa chỉ tại đường K, phường X, thành phố B, giá của hợp đồng là 50.000.000 đồng, nhưng thực chất của hợp đồng này chỉ là hợp thức hóa việc chuyển nhượng nhà và đất năm 2011. Hợp đồng này các con ông T2 không biết, không ký, đến năm 2015 khi Ngân hàng xuống thẩm tra tài sản thì các nguyên đơn mới biết nhà, đất đã chuyển nhượng cho bà H2. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 908168 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 30/7/2014, thửa đất số 1, tờ bản đồ Độc lập diện tích 372,3m<sup>2</sup>; nhưng có ghi phần diện tích thuộc hành lang suối là 171,8m<sup>2</sup>. Quyền sử dụng đất trên là cấp chung cho hộ ông Lục Đức T2 nhưng khi ông T2, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H2 năm 2013 thì các nguyên đơn không biết, không ký, ông T2, bà H1 và bà H2 không thông báo cho các nguyên đơn biết. Vì vậy, nay các nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Phạm Kim H2 do Văn phòng Công chứng Đ công chứng là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà H2 thì các nguyên đơn không chấp nhận vì các nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng, không được biết việc chuyển nhượng, đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn kiện phản tố của bà H2. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

*Tại các văn bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lục Đức T2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đường Thị Cúc H1 trình bày:*

Ông Lục Đức T2 và Đường Thị Cúc H1 là vợ chồng có 04 người con chung gồm Lục Đức H, Lục Thị Phương T1, Lục Thị Phương T và Lục Thị Kim U.

Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Năm 1997, vợ chồng ông T2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại đường Đ2, phường X, thành phố B, nay là đường K, phường X, thành phố B, trong quá trình quản lý và sử dụng đất, ngày 13/9/2001 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 372,3m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, diện tích đất thực tế khoảng hơn 500m<sup>2</sup>, cấp cho người sử dụng đất hộ ông Lục Đức T2, người trực tiếp đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông T2. Năm 2010, vợ chồng ông T2 thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay vốn tại Ngân hàng E1 - Chi nhánh P2, thành phố B số tiền 500.000.000 đồng, khi đến hạn trả nợ do khó khăn không trả được nợ Ngân hàng nên vợ chồng ông T2 đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho bà H2 với số tiền chuyển nhượng là 950.000.000 đồng, nhưng hai bên mới viết giấy tay với nhau, các con Lục Thị Kim U và Lục Thị Phương T1 không ký, chỉ có ông T2, bà H1 cùng Lục Đức H, Lục Thị Phương T ký. Ngày 29/10/2013, vợ chồng ông T2, bà H1 và bà H2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 01, tờ bản đồ Độc Lập, diện tích 372,3m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 498098 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp ngày 13/9/2001. Nhưng thực chất đây chỉ là việc ký hợp đồng để hợp thức hóa cho việc chuyển nhượng nhà, đất năm 2011. Hợp đồng này các con ông T2 không ký. Năm 2015, khi Ngân hàng xuống thẩm tra tài sản các con ông T2 mới biết nhà, đất đã chuyển nhượng cho bà H2. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T2 vẫn là người quản lý, sử dụng tài sản cho đến nay chưa bàn giao nhà, đất cho bà H2. Bà H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 908168 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 30/7/2014, thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 372,3m<sup>2</sup>; có ghi phần diện tích thuộc hành lang suối là 171,8m<sup>2</sup>, đây là tài sản ông T2 không chuyển nhượng cho bà H2 mà bà H2 tự ý đi làm thủ tục. Nay các nguyên đơn khởi

kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2013 giữa ông T2, bà H1 với bà H2, do Văn phòng công chứng Đ công chứng là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thì ông T2 và bà H1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà H2 thì ông T2 và bà H1 không chấp nhận vì các con ông T2 còn đang tranh chấp, ông T2 đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn kiện phản tố của bị đơn bà H2. Ngoài ra không có ý kiến yêu cầu nào khác.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Phạm Kim H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức M là bà Mai Thị Ngọc A và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2 là Luật sư Lương Thanh V trình bày:*

Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Dựa trên mối quan hệ quen biết giữa bà H2 với vợ chồng ông T2, bà H1, vào đầu năm 2011 bà H2 có nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất của vợ chồng ông T2, bà H1 tại địa chỉ đường Đ2, phường X, thành phố B, nay là đường K, phường X, thành phố B với giá 950.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chỉ viết giấy tay với nhau có chữ ký của bên bán ông T2, bà H1, anh H, chị T, riêng chị U không ký vì chưa đủ tuổi, còn chị T1 đã cắt khẩu nên không ký. Để hợp thức hóa thỏa thuận mua bán trên, ngày 29/10/2013, ông T2, bà H1 và bà H2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc Lập, diện tích 372,3m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 498098 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp ngày 13/9/2001 cho hộ ông Lục Đức T2, đất tọa lạc tại đường K, phường X, thành phố B.

Do đó, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2013 giữa bên chuyển nhượng ông T2, bà H1 với bên nhận chuyển nhượng bà H2 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai đe dọa, ép buộc và nhằm để hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2011. Các con ông T2 có biết việc chuyển nhượng nhà, đất này và không có thành viên nào trong gia đình ông T2, bà H1 phản đối. Diện tích đất 171,8m<sup>2</sup> thuộc hành lang suối là hoàn toàn nằm trong khuôn viên nhà, đất mà ông T2 đã chuyển nhượng cho bà H2 năm 2011, khi ra công chứng chỉ công chứng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T2, bà H1 đã được cấp. Vì vậy, bị đơn bà H2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Về yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà H2: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T2 đã cung cấp cho bà H2 toàn bộ các giấy tờ hồ sơ về lô đất và cả phần diện tích đất tăng thêm. Quá trình chuyển nhượng nhà, đất giữa gia đình ông T2 với bà H2 cũng như trong quá trình bà H2 làm các thủ tục hoàn thiện việc chuyển nhượng nhà, đất để yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía gia đình ông T2 cũng như các con ông T2

không ai phản đối, khiếu kiện gì. Do đó, bà H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 908168 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 30/7/2014, thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 372,3m<sup>2</sup>; phần diện tích thuộc hành lang suối là 171.8m<sup>2</sup>. Diện tích tăng thêm thuộc hành lang suối 171.8m<sup>2</sup> cũng nằm trong khuôn viên nhà, đất mà gia đình ông T2, bà H1 chuyển nhượng cho bà H2. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà, đất từ vợ chồng ông T2 và bà H1, bà H2 đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông T2 bàn giao tài sản cho bà H2 nhưng ông T2, bà H1 cứ né tránh không thực hiện, ông T2 cũng đã viết các văn bản cam kết giao nhà đất cho bà H2 nhưng không thực hiện. Vì vậy, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2013 giữa bên chuyển nhượng ông T2, bà H1 với bên nhận chuyển nhượng bà H2, do Văn phòng Công chứng Đ công chứng là có hiệu lực và buộc ông T2, bà H1 bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bà H2. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu nào thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị Phương T1 trình bày:*

Bà T1 là con của ông T2 và bà H1. Năm 1997 ông T2 và bà H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ đường Đ2, phường X, thành phố B, nay địa chỉ mới là đường K, phường X, thành phố B. Ngày 13/9/2001 ông T2 và bà H1 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 372,3m<sup>2</sup>, tuy nhiên diện tích đất thực tế khoảng hơn 500m<sup>2</sup>. Năm 2010 ông T2 và bà H1 có thế chấp quyền sử dụng đất trên vay vốn tại Ngân hàng E1 - Chi nhánh P2, thành phố B số tiền 500.000.000 đồng, khi đến hạn trả nợ do khó khăn không trả được nợ nên ông T2 và bà H1 đã đồng ý chuyển nhượng nhà, đất bà H2 với số tiền 950.000.000 đồng nhưng hai bên mới chỉ viết giấy tay với nhau và chỉ có ông T2, bà H1, bà H2, anh H, chị T ký. Ngày 29/10/2013, ông T2, bà H1 và bà H2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc Lập, diện tích 372,3m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 498098 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp ngày 13/9/2001 cho hộ ông Lục Đức T2, nhưng thực chất đây chỉ là việc ký hợp đồng để hợp thức hóa cho việc chuyển nhượng nhà, đất năm 2011. Hợp đồng này bà T1 cũng không ký, đến nay 2015 khi Ngân hàng xuống thẩm tra tài sản thì mới biết nhà, đất đã chuyển nhượng cho bà H2. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ là bà Nguyễn Thị Minh P1 trình bày:*

Ngày 29/10/2013, ông T2, bà H1 cùng bà H2 có đến Văn phòng Công chứng Đ để yêu cầu công chứng việc chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc Lập, diện tích 372,3m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R

498098 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp ngày 13/9/2001 cho hộ ông Lục Đức T2. Khi tiếp nhận và kiểm tra, Văn Phòng Công chứng Đ thấy hồ sơ hoàn toàn đầy đủ theo quy định của pháp luật, Văn Phòng Công chứng Đ đã giải thích rõ cho các bên về quyền và nghĩa vụ của mình khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, tại thời điểm giao kết các bên đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Văn phòng Công chứng Đ công chứng giao dịch chuyển nhượng của các bên theo hợp đồng công chứng số 8734, quyển số 10-CCSCC/HĐ ngày 29/10/2013 giữa ông T2, bà H1 với bà H2 là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Các con ông T2 và bà H1 là nguyên đơn cho rằng mình có công sức đóng góp với thửa đất trên nên phải có sự đồng ý của các con khi chuyển nhượng là không phù hợp. Bởi lẽ, nguồn gốc thửa đất trên là do ông T2, bà H1 nhận chuyển nhượng từ năm 1997. Do đó, vợ chồng ông T2 có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 mà không cần có sự đồng ý của các con ông T2. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày:*

Ngày 25/12/2017, ông Trần Đức M và bà Trần Phạm Kim H2 có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng số tiền 6.500.000.000 đồng, trong đó có thể chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 908168 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 30/7/2014, thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc lập mang tên bà H2, giá trị thế chấp là 805.513.600 đồng, việc thế chấp là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi chính đáng và hợp pháp của Ngân Hàng. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, khoản 1 Điều 227, Điều 228 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 128, Điều 697, Điều 698, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Lục Đức H, bà Lục Thị Kim T và bà Lục Thị Kim U về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 8734, quyển số

10-CCSCC/HĐ ngày 29/10/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Phạm Kim H2 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Phạm Kim H2:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 8734, quyển số 10-CCSCC/HĐ ngày 29/10/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Phạm Kim H2 là có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 có trách nhiệm bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Phạm Kim H2 gồm: 01 lô đất có tổng diện tích 544,1m<sup>2</sup>, trong đó: Thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc Lập, nay là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 127, diện tích 372,3m<sup>2</sup> và phần diện tích thuộc hành lang suôi 171,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 908168 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/7/2014 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Trần Phạm Kim H2; có tứ cận như sau: Lô đất có diện tích 372,3m<sup>2</sup>: Phía Đông giáp đường liên khối cạnh dài 8,21m; Phía Tây giáp đất nhà ông L2 cạnh dài 6,07m; Phía Nam giáp đất ông L2 (thửa đất 102) cạnh dài 31,4m; Phía Bắc giáp chỉ giới hành lang suôi. Lô đất (phần diện tích đất thuộc hành lang suôi) có diện tích 171,8m<sup>2</sup>: Phía Đông giáp đường liên khối cạnh dài 4,86m; Phía Tây giáp đất nhà ông L2 cạnh dài 5,03m; Phía Nam giáp thửa đất số 01; Phía Bắc giáp suôi cạnh dài 30,78m. Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà xây cấp 04 diện tích 97m<sup>2</sup>; 01 sân lát gạch 300 x 300 diện tích 44m<sup>2</sup>; 01 tường rào có diện tích 21,8m<sup>2</sup>; 01 cánh cổng sắt diện tích 12m<sup>2</sup>; 02 trụ cổng 400 x 400, cao bình quân 2m; 01 cây xoài, 01 cây vú sữa, 01 cây đu đủ, 04 cây đa. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại đường K, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 28/11/2019, đồng nguyên đơn ông Lục Đức H, bà Lục Thị Phương T, bà Lục Thị Kim U; bị đơn ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị Phương T1 kháng cáo toàn bộ bản án. Đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại bản án theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2.

Tại phiên tòa, đồng nguyên đơn ông Lục Đức H, bà Lục Thị Phương T, bà Lục Thị Kim U vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị Phương T1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.



*Tại phần tranh luận, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lục Thị Kim U và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lục Phương T1 trình bày:* Diện tích đất 372,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc Lập, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 498098 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp ngày 13/9/2001 cho hộ ông Lục Đức T2. Hộ gia đình ông T2 có 07 người gồm: Bà Đinh Thị L3 (Mẹ vợ của ông T2), ông T2, bà H1, anh H, chị T1, chị T và chị U. Ngày 29/10/2013, ông T2, bà H1 tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ phải được các thành viên của hộ gia đình có đủ năng lực hành vi dân sự ký vào. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng, anh H, chị T, chị T1 đủ 15 tuổi nhưng không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xác định không đúng tư cách tham gia tố tụng của ông T2, bà H1 đối với yêu cầu kiện phản tố của bà H2. Bản án sơ thẩm tuyên ông T2, bà H1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí là không đúng vì khi bác đơn khởi kiện của nguyên đơn thì không thể buộc bị đơn phải chịu án phí. Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và tuyên hủy bản án sơ thẩm.

*Tại phần tranh luận, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Trần Phạm Kim H2 trình bày:* Việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2013 được ký giữa ông T2, bà H1 với bà H2 là không có căn cứ. Bởi lẽ, việc các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2011 là đúng quy định pháp luật, hoàn toàn tự nguyện, không ai có khiếu nại gì và bà H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H2. Ông T2, bà H1 mua đất từ năm 1997, lúc này các con ông T2 còn nhỏ chưa có đóng góp gì vào việc tạo lập khối tài sản. Do đó, vợ chồng ông T2 có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 mà không cần có sự đồng ý của các con ông T2. Vợ chồng ông T2 đã nhận đủ tiền nhưng không chịu giao nhà, đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà H2. Vì vậy, bà H2 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông T2, bà H1 là người có quyền về tài sản tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao toàn bộ đất và tài sản trên đất đã chuyển nhượng cho bà H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 908168 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/7/2014 cho bà Trần Phạm Kim H2.

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

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý tới khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông H, bà T1, bà T, bà U và ông T2, bà H1 cho rằng các con của ông T2 và bà H1 có công sức đóng góp tạo lập nhà và đất, nhưng vợ chồng ông T2, bà H1 chuyển nhượng cho bà H2 không được sự đồng ý của các con nên yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa ông T2, bà H1 và bà H2 là vô hiệu. Về nguồn gốc thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc Lập là vào năm 1997, vợ chồng ông T2, bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất, đến ngày 13/9/2001 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 372,3m<sup>2</sup>. Năm 2010, ông T2 và bà H1 thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng để vay số tiền 500.000.000 đồng, do không trả được nợ nên tháng 01/2011 ông T2, bà H1 có viết giấy bán nhà thể hiện nội dung chuyển nhượng nhà và đất nói trên cho bà H2. Trong giấy bán nhà có chữ ký của ông T2, bà H1, ông H, bà T ký xác nhận đồng ý việc chuyển nhượng. Ngày 29/10/2013, ông T2, bà H1 và bà H2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chứng Đ công chứng, trong hợp đồng chỉ có ông T2, bà H1 ký xác nhận, không có chữ ký của các con. Xét thấy quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 và bà H1 đều trình bày việc chuyển nhượng là tự nguyện, bà H2 đã giao đủ tiền cho ông T2, bà H1 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Phạm Kim H2. Vào thời điểm ông T2, bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất thì các con còn nhỏ và không có công sức đóng góp trong việc hình thành khối tài sản chung. Tại Công văn số 1152/CMBMT-TTTLT ngày 12/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác định việc cấp Giấy CNQSDĐ cho bà H2 là đúng quy định. Quá trình bà H2 nhận chuyển nhượng và cấp Giấy CNQSDĐ, các con ông T2, bà H1 không có ý kiến phản đối. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà H1 và bà H2 vô hiệu là phù hợp.

Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H2: Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các đồng nguyên đơn ông H, bà T, bà U; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 và bị đơn ông T2, bà H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H2. Trong đơn kháng cáo lại có nội dung yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H2 là vượt quá phạm vi khởi kiện nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết đối với yêu cầu này. Do đó, đơn kháng cáo của các đồng nguyên đơn là ông H, bà T, bà U; bị đơn ông T2, bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lục Đức H, bà Lục Thị Phương T1, bà Lục Thị Phương T, bà Lục Thị Kim U, ông Lục Đức T2 và bà Đường Thị Cúc

H1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 110/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lục Thị Kim U đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của bà Lục Thị Kim T, bà Lục Thị Phương T1 là đại diện uỷ quyền của ông Lục Đức H có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, bị đơn bà Phạm Thị Kim H2 không đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đại diện uỷ quyền của nguyên đơn. Do đó, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX không chấp nhận việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện tại phiên tòa phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N (Có đơn xin xét xử vắng mặt). Đây là phiên tòa lần thứ hai, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hội ý và quyết định tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của đồng nguyên đơn ông Lục Đức H, bà Lục Thị Phương T, bà Lục Thị Kim U; bị đơn ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị Phương T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Nhà, đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc Lập, do vợ chồng ông T2, bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Ngọc L2 vào năm 1997 (BL 334), khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có 01 căn nhà. Quá trình sử dụng, ngày 13/9/2001 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 498098. thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc Lập, diện tích 372,3m<sup>2</sup> cho người sử dụng đất là hộ ông Lục Đức T2, người trực tiếp đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông T2. Diện tích đất thực tế ông T2 và bà H1 sử dụng là 584,7m<sup>2</sup>. Ông T2, bà H1 đã ở ổn định trên đất từ khi nhận chuyển nhượng, không có tranh chấp.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 với bà Trần Phạm Kim H2, HĐXX nhận thấy:

Năm 2010, ông T2, bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay vốn tại Ngân hàng E1 - Chi nhánh P2, thành phố B với số tiền 500.000.000 đồng. Đến hạn ông T2, bà H1 không trả được nợ Ngân hàng nên ông T2, bà H1 đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà H2 với số tiền chuyển nhượng 950.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên viết giấy tay và thống nhất đến tháng 3/2011 hai bên sẽ làm thủ tục

chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, cam kết được thể hiện tại Giấy bán nhà năm 2011 do hai bên xác lập, giấy này có chữ ký của bên chuyển nhượng ông T2, bà H1, ông H, bà T (Bà T1 không ký do lúc này đã đi lấy chồng, bà U còn nhỏ nên không ký vào văn bản) và bên nhận chuyển nhượng là bà H2. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H2 đã thanh toán toàn bộ số tiền nói trên cho ông T2 và bà H1. Ông T2 và bà H1 thừa nhận bà H2 đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà là 950.000.000 đồng.

Ngày 29/10/2013, ông T2 và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H2 đối với thửa đất nói trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ, theo hợp đồng công chứng số 8734, quyển số 10-CCSCC/HĐ, ngày 29/10/2013. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T2, bà H1 và bà H2 đều xác định khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên đã được giải thích quyền và nghĩa vụ, không bị ai ép buộc, lừa dối; việc các bên giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội.

Quá trình giải quyết vụ án, đồng nguyên đơn ông H, bà T, bà U; bị đơn ông T2, bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 đều xác định nhà, đất chuyển nhượng cho bà H2 có nguồn gốc do ông T2, bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Ngọc L2 từ năm 1997, các đồng nguyên đơn khi đó còn nhỏ (Ông H 16 tuổi, bà T1 13 tuổi, bà T 09 tuổi, bà U 07 tuổi). Như vậy, tại thời điểm xác lập quyền sử dụng nhà, đất và tài sản trên đất mà ông T2, bà H1 chuyển nhượng cho bà H2, đồng nguyên đơn ông H, bà T, bà U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 đều còn nhỏ, ông T2 và bà H1 phải nuôi dưỡng và cho ăn học. Ông T2 trình bày ông H và các con ông bỏ học sớm để phụ giúp bố mẹ bán cà phê, ông H lái xe để phụ giúp gia đình nên có công sức tạo lập khối tài sản trên. Tuy nhiên tại thời điểm hộ ông T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, thì bà T1 17 tuổi, bà T 13 tuổi, bà U 11 tuổi là vẫn đang ở độ tuổi đi học, chưa thể tự nuôi mình; riêng ông H đã 20 tuổi nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ông H xác định đến năm 2017 ông H mới đi làm lái xe ô tô; đồng thời, ông T2, bà H1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc các con của ông bà có công sức đóng góp vào việc tạo lập khối tài sản trên.

Tại đơn kháng cáo, ông H, bà T, bà U và bà T1 cho rằng năm 2005 gia đình cùng nhau bỏ công sức, tiền của với tổng chi phí khoảng 500.000.000 đồng để đổ đất đá, san lấp xây dựng bờ xung quanh và làm quán cà phê. Ông H nghỉ học chạy xe ô tô, lương hàng tháng đưa gia đình trả nợ, còn ba chị em T1, T, U phục vụ quán cà phê hàng tháng trả 3.500.000 đồng/người, như vậy mỗi người góp hơn 200.000.000 đồng trả nợ. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, ông H khai ông H đi làm nghề lái xe từ năm 2017 là không phù hợp với trình bày của ông H tại đơn kháng

cáo. Ông H và các đồng nguyên đơn cũng như bà T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ xác định sự việc trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 còn cung cấp giấy chứng tử đối với bà Đinh Thị L3, ông T2 xác định bà L3 là mẹ của bà H1 (vợ ông), có tên trong hộ khẩu gia đình ông. Khi còn sống bà L3 có đưa cho ông 3,5 cây vàng để ông mua đất, nhưng ông không có chứng cứ gì chứng minh.

Ngoài lời trình bày trên ông T2, bà H1 và các đồng nguyên đơn cũng như bà T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ, để xác định quyền sử dụng nhà, đất đã chuyển nhượng cho bà H2 là cấp chung cho hộ gia đình ông T2, các nguyên đơn cũng không cung cấp được bất kỳ chứng cứ, tài liệu gì chứng minh mình có công sức đóng góp trong khối tài sản ông T2 và bà H1 đã chuyển nhượng cho bà H2.

Tại phần tranh luận, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1 và bà U cho rằng: Diện tích đất cấp cho hộ gia đình, các thành viên có quyền sử dụng chung. Năm 2013, ông T2 và bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 đã được Văn phòng Công chứng Đ công chứng, các con của ông T2, bà H1 lúc này đã trên 15 tuổi nhưng không có ý kiến của các con và không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, ông T2 và bà H1 tự định đoạt quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình là vi phạm Điều 109, Điều 128 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 146, Điều 181 Luật đất đai. HĐXX xét thấy: Như đã phân tích ở trên, nguyên đơn ông H, bà T, bà U; bị đơn ông T2, bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào xác định quyền sử dụng nhà, đất và tài sản trên đất là của hộ gia đình.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có cung cấp tài liệu là hồ sơ cấp đất cho hộ ông Lục Đức T2, trong đó có danh sách chủ sử dụng đất và tại phần tên người sử dụng đất chỉ thể hiện tên ông Lục Đức T2 (BL 331), ngoài ra không có ai khác.

Tại Công văn số 1152/CMBMT-TTLT ngày 12/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, trả lời công văn của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, cùng toàn bộ các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 908168 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 30/7/2014 cho bà Trần Phạm Kim H2 là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Quá trình bà H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cũng như quá trình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H, bà T, bà T1, bà U, ông T2 và bà H1 không có ai khiếu nại, phản đối gì.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất mà ông T2 và bà H1 chuyển nhượng cho bà H2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T2 và bà H1; không thuộc quyền sử dụng của các con của ông T2 và bà H1. Việc các con ông T2 và bà H1 không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình. Các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà H1 và bà H2 được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 8734, quyển số 10-CCSCC/HĐ là đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn về yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà H1 và bà H2 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ số 8734 ngày 29/10/2013, đồng thời công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là có căn cứ. Kháng cáo của các đồng nguyên đơn ông H, bà T, bà U; bị đơn ông T2, bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Đối với kháng cáo của ông T2, bà H1 cho rằng các đồng nguyên đơn và ông T2, bà H1 xác định ông bà chỉ chuyển nhượng diện tích đất 372,3m<sup>2</sup>, nhưng bà H2 lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cả diện tích đất mà gia đình ông bà không chuyển nhượng. Ông T2 cho rằng hình thể thửa đất ông bà chuyển nhượng cho bà H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp cho hộ ông T2 vào năm 2001 và hình thể thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H2 được cấp sau khi nhận chuyển nhượng của ông có sự khác nhau:

Nhận thấy mặc dù hình thể thửa đất ông T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 đã chuyển nhượng cho bà H2 và hình thể thửa đất bà H2 được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có khác nhau. Song, về diện tích, vị trí không thay đổi, phần diện tích nằm ngoài diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2 vào năm 2001 đã được chính quyền địa phương xác nhận tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất do ông T2, bà H2 cùng ký tên chủ sử dụng đất, diện tích đất thực tế ông T2 sử dụng là 584,7m<sup>2</sup> (BL 144, 147). Mặt khác, phần nhà xây trên đất của ông T2, bà H1 cũng phù hợp vị trí, hình thể thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H2. Theo kết quả xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H2 năm 2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T2 năm 2001 có khác nhau là do có thay đổi quy hoạch, thay đổi tờ bản đồ, nên đề nghị Tòa án căn cứ vào thực tế để giải quyết. Do đó, mặc dù có sự khác nhau về hình thể thửa đất, nhưng diện tích, vị trí không thay đổi, ông

T2 đã ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất khi chuyển nhượng cho bà H2, nên cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.4] Ông T2 cho rằng vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng 372,3m<sup>2</sup> đất cho bà H2 nhưng cấp sơ thẩm tuyên diện tích đất của bà H2 là 544,1m<sup>2</sup> là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông: Xét thấy tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 908168 do UBND thành phố B cấp cho bà Trần Phạm Kim H2 ngày 30/7/2014 tại thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc Lập, địa chỉ tại phường X, thành phố B có diện tích 372,3m<sup>2</sup> là đúng với diện tích đất hai bên đã chuyển nhượng theo Hợp đồng CNQSD đất ngày 29/20/2013 đã được công chứng. Mặt khác, kết quả xác minh ngày 10/9/2020 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B về diện tích đất thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 908168 do UBND thành phố B cấp cho bà Trần Phạm Kim H2 ngày 30/7/2014, xác định diện tích đất bà H2 được cấp tại thửa đất số 103, tờ bản đồ 127 là 372,3m<sup>2</sup>, trong đó đất thổ cư là 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm là 172,3m<sup>2</sup>. Trong tổng diện tích đất bà H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 171,8m<sup>2</sup> là chỉ giới hành lang suối. Do đó diện tích đất hai bên chuyển nhượng tại hợp đồng và diện tích đất bà H2 được cấp GCNQSD đất là phù hợp.

Tại phiên tòa bà H2 cũng xác định bà chỉ khởi kiện yêu cầu ông T2 và bà H1 giao đất và tài sản trên đất cho bà trong phạm vi 372,3m<sup>2</sup> đất, tại GCNQSDĐ số BT 908168 do UBND thành phố B cấp ngày 30/7/2014 cho bà Trần Phạm Kim H2.

Như vậy, bà H2 chỉ được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T2 và bà H1, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc ông T2 và bà H1 bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Phạm Kim H2 gồm: 01 lô đất có tổng diện tích 544,1m<sup>2</sup>, trong đó: Thửa đất số 01, tờ bản đồ Độc Lập, nay là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 127, diện tích 372,3m<sup>2</sup> và phần diện tích thuộc hành lang suối 171,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 908168 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 30/7/2014 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Trần Phạm Kim H2, là có sự nhầm lẫn, sai sót về số liệu.

Do đó cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông T2 và các đồng nguyên đơn ông H, bà T, bà U, cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần diện tích đất buộc ông T2 và bà H1 giao cho bà H2 cho đúng với diện tích đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H2 được cấp là 372,3m<sup>2</sup>, trong đó có phần diện tích thuộc hành lang suối là 171,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 908168 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 30/7/2014 cho người sử dụng

đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Trần Phạm Kim H2; có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường liên khối cạnh dài 13,07m; Phía Tây giáp đất nhà ông L2 cạnh dài 11,1m; Phía Nam giáp đất ông L2 (thửa đất số 102) cạnh dài 31,4m; Phía Bắc giáp đất ông T2 đang sử dụng cạnh dài 30,78m.

[3] Đối với yêu cầu giao đất và tài sản trên đất của bà H2: Tại phiên toà bà H2 khẳng định người có quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là ông T2 và bà H1. Do đó bà H2 yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông T2 và bà H1 giao đất và tài sản trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Nhận thấy, quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H2 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và bà H2 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T2 và bà H1 vẫn không bàn giao đất và tài sản trên đất cho bà H2, mặc dù bà H2 đã yêu cầu nhiều lần và ông T2, bà H1 cũng đã cam kết giao đất và tài sản trên đất cho bà H2. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, ông T2 thừa nhận ông chuyển nhượng cho bà H2 374,2m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà xây cấp 4, phòng ngủ xây phần cuối lô đất sát nhà vệ sinh, hệ thống công trình phụ, một số cây trồng và toàn bộ các tài sản khác gắn liền với đất trong phạm vi đất ông bà đã chuyển nhượng cho bà H2, đều được ông T2 và bà H1 tạo lập trước khi chuyển nhượng đất cho bà H2. Việc ông T2 và bà H1 không thực hiện nghĩa vụ giao nhà và tài sản gắn liền với đất cho bà H2 là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2. Do đó bà H2 yêu cầu ông T2 và bà H1 giao nhà, đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H2 là hoàn toàn có căn cứ. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H2, buộc ông T2 và bà H1 giao nhà, đất và tài sản gắn liền trên đất đã chuyển nhượng cho bà H2 là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

Nhận thấy, ngoài ngôi nhà có diện tích 97m<sup>2</sup> và một số cây trồng, tài sản trên đất mà cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T2 và bà H1 phải giao cho bà H2, tại phiên toà phúc thẩm ông T2 và bà H2 đều xác định tiếp giáp ngôi nhà nói trên còn có công trình phụ là nhà vệ sinh và một phòng ngủ. Ông T2 xác định toàn bộ ngôi nhà trong đó có cả hệ thống công trình phụ và 01 phòng ngủ tiếp giáp với nhà vệ sinh đều được vợ chồng ông xây dựng trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà H2 và các tài sản này đều nằm trên phần đất đã chuyển nhượng cho bà H2. Do đó ông đồng ý giao đất và toàn bộ tài sản trên đất, bao gồm toàn bộ căn nhà trong đó có công trình phụ và phòng ngủ tiếp giáp nhà vệ sinh và các tài sản khác cho bà H2 trong phạm vi đất ông đã chuyển nhượng cho bà H2. Nhận thấy cấp sơ thẩm không đề cập, xem xét đến các tài sản nói trên khi giải quyết vụ án, là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

Đối với một số cây trồng trên đất, ông T2 xác định cây trồng trên đất đều trồng trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2, các bên đương sự xác



định hiện nay trên đất chỉ còn lại 01 cây xoài, 01 cây đa và 01 cây vú sữa, ông T2 đồng ý giao cho bà H2 và không có ý kiến gì khác.

[4] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Nguyên đơn ông H, bà T, bà U khởi kiện ông T2, bà H1 và bà H2, nên ông T2, bà H1 và bà H2 là bị đơn. Bà H2 kiện phản tố yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà H1 với bà H2, yêu cầu ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất và tài sản trên đất cho bà H2. Như vậy, ông T2 là bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đối với yêu cầu của bà H2 về yêu cầu giao nhà, đất và tài sản trên đất cho bà H2. Cấp sơ thẩm xác định ông T2, bà H1 là bị đơn mà không xác định ông T2, bà H1 cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, tuy nhiên việc xác định thiếu tư cách tham gia tố tụng không làm ảnh hưởng quyền lợi của các bên, cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp.

[5] Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1 và bà U cho rằng bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn nhưng lại buộc ông T2, bà H1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là vi phạm Điều 147 BLTTDS năm 2015.

Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H2, buộc ông T2 và bà H1 phải giao đất và tài sản trên đất cho bà H2. Do đó, ông T2 và bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định. Tuy nhiên, ông T2 và bà H1 là người cao tuổi nên cần miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T2 và bà H1 theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Đối với kháng cáo của đồng nguyên đơn ông H, bà T, bà U; bị đơn ông T2, bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H2: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó yêu cầu kháng cáo của đương sự vượt quá phạm vi giải quyết của Hội đồng xét xử.

[7] Về chi phí tố tụng: Ngoài số tiền 2.500.000 đồng tiền chi phí tố tụng ông T2 và bà H1 phải chịu theo bản án sơ thẩm đã tuyên, thì ông T2 và bà H1 còn phải chịu thêm 2.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm theo quy định.

[8] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 đề nghị huỷ bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2 đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, yêu cầu ông T2, bà H1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và bàn giao toàn bộ đất và tài sản trên đất đã chuyển nhượng cho bà H2 là có căn cứ, cần chấp nhận.

[10] Xét quan điểm của VKSND tỉnh Đắk Lắk đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, như đã phân tích ở trên, diện tích đất của bà H2 là 374,2m<sup>2</sup>, bản án sơ thẩm tuyên diện tích là 544,1m<sup>2</sup> là sai sót về số liệu, do đó HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông H, bà T, bà U; bị đơn ông T2, bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột như đã nhận định ở trên.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần đơn kháng cáo nên ông Lục Đức H, bà Lục Thị Phương T, bà Lục Thị Kim U; ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 và bà Lục Thị Phương T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông T2 đã nộp thay) lần lượt theo các biên lai thu số: 0005524, 0005525, 0005526, 0005527, 0005528 và 0005529 cùng ngày 19/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lục Đức H, bà Lục Thị Phương T, bà Lục Thị Kim U; bị đơn ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị Phương T1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, khoản 1 Điều 227, Điều 228 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 128, Điều 697, Điều 698, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:**

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Lục Đức H, bà Lục Thị Kim T và bà Lục Thị Kim U về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 8734, quyền số 10-CCSCC/HĐ ngày 29/10/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Phạm Kim H2 là vô hiệu.

[2.2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Phạm Kim H2:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 8734, quyền số 10-CCSCC/HĐ ngày 29/10/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Phạm Kim H2 là có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 có trách nhiệm giao quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Phạm Kim H2 gồm: 01 lô đất có tổng diện tích 372,3m<sup>2</sup>, trong đó có phần diện tích thuộc hành lang suối 171,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 908168 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/7/2014 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Trần Phạm Kim H2, đất tọa lạc tại đường K, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường liên khối cạnh dài 13,07m; Phía Tây giáp đất nhà ông L2 cạnh dài 11,1m; Phía Nam giáp đất ông L2 (thửa đất số 102) cạnh dài 31,4m; Phía Bắc giáp đất ông T2 đang sử dụng cạnh dài 30,78m.

Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà xây cấp 04 diện tích 97m<sup>2</sup>; 01 sân lát gạch diện tích 44m<sup>2</sup>; 01 tường rào; 01 cánh cổng sắt; 02 trụ cổng; 01 cây xoài, 01 cây đa, 01 cây vú sữa và các tài sản khác gắn liền trên diện tích đất nói trên.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Lục Đức T2 và bà Đường Thị Cúc H1 phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên. Ông Lục Đức T2 và bà Đường Thị Cúc H1 còn phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thực hiện tại cấp phúc thẩm.

Trả lại cho bà Trần Phạm Kim H2 2.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được của ông Lục Đức T2 và bà Đường Thị Cúc H1.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lục Đức H, bà Lục Thị Phương T, bà Lục Thị Kim U mỗi người phải

chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (Do bà Lục Thị Kim U nộp thay) theo các biên lai thu số 0004920, 0004921, 0004922 cùng ngày 26/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Lục Đức T2 và bà Đường Thị Cúc H1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Phạm Kim H2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (Do bà Mai Thị Ngọc A nộp thay) theo biên lai thu số 0003289 ngày 06/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lục Đức H, bà Lục Thị Phương T, bà Lục Thị Kim U, ông Lục Đức T2, bà Đường Thị Cúc H1 và bà Lục Thị Phương T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí (Do ông T2 nộp thay) lần lượt theo các biên lai thu số: 0005524, 0005525, 0005526, 0005527, 0005528 và 0005529 cùng ngày 19/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[5] 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.

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:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TAND;
- Lưu hồ sơ.

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

*(Đã ký)*

**Trần Thị Phương**

