

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 43/2023/DS-PT
Ngày 31-5-2023
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 Nguyễn Hồng Chương và ông Lê Quốc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của 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 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 34/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P; địa chỉ: TDP T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: TDP T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 11-5-2023) – Có mặt.

- Bị đơn: Ông Ngô Văn H; địa chỉ: TDP T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: TDP T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

2. Anh Nguyễn Xuân K; địa chỉ: TDP T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3. Anh Ngô Văn Th; địa chỉ: TDP T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

4. Anh Ngô Văn N; địa chỉ: TDP T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Công Đh; địa chỉ: TDP T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

2. Bà Nguyễn Thị L1; địa chỉ: TDP T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

3. Bà Nguyễn Thị L2; địa chỉ: TDP T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

4. Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: TDP T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

5. Ông Lưu Văn S; địa chỉ: TDP 04, phường N thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Ngô Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21-10-2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 21-01-2005, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị T một thửa đất chiều ngang 06m, chiều dài 50m, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với giá 18.000.000 đồng; gia đình bà đã giao đủ tiền cho ông H, bà T. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) nhưng đã có sổ thửa 440, tờ bản đồ số 02. Hai bên lập giấy tờ mua bán viết tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) xã Q (*cũ*). Năm 2007, gia đình bà được Hội chữ thập đỏ tỉnh Đắk Nông xây nhà tình nghĩa trên đất và sinh sống cho đến nay. Năm 2014 chồng bà là ông Nguyễn Kim Q chết. Từ khi xây nhà bà đã yêu cầu ông H, bà T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều lần nhưng ông H, bà T chưa làm. Năm 2006, thửa đất bà đang sử dụng đã được cấp GCNQSDĐ số X, diện tích 240m² đứng tên bà T. Quá trình bà sử dụng đất không có ai tranh chấp. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20-4-2020 có ông H và các chủ đất giáp ranh chỉ ranh, xác nhận mốc giới rõ ràng. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-01-2005 giữa ông H, bà T với vợ chồng bà.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Văn H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Lưu Văn S từ năm 1999. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 2006 vợ chồng ông kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với một phần diện tích đất là 1.116m², bao gồm toàn bộ chiều ngang mặt đường vành đai (*nay là mặt đường nhựa*). Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông trồng cà phê trên đất. Năm 2010 ông xây nhà trên một phần diện tích đất; phần còn lại ông đã chuyển nhượng cho vài người trước năm 2007, sau đó những người này cũng chuyển nhượng lại cho nhiều người khác nên ông không biết hiện nay ai đang quản lý, sử dụng. Đối với phần đất bà P làm nhà có chiều ngang 06m, chiều dài khoảng 35m là gia đình ông cho bà P mượn, việc cho

mượn không lập giấy tờ gì. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị T: Bà thống nhất với ý kiến của ông H về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của gia đình bà và việc cho bà P mượn đất. Đối với Giấy sang nhượng đất viết tay không ghi ngày tháng năm, có xác nhận của Ban cán sự thôn ngày 21-01-2005 và Chủ tịch UBND xã Q do bà P cung cấp thì bà có ý kiến như sau: Bà không biết việc sang nhượng giữa ông H với bà P, bà không nhớ có ký vào giấy sang nhượng đất viết tay hay không do thời gian quá lâu. Từ trước đến nay bà chưa chuyển nhượng thửa đất nào cho bà Phúc, bà không biết bà P làm nhà trên đất từ khi nào, khi bà P khởi kiện thì bà mới biết. Thửa đất này là tài sản chung của gia đình bà, bà khẳng định bà chỉ cho bà P mượn đất vì các con bà không đồng ý việc chuyển nhượng. Bà đề nghị Tòa án buộc bà P phải tháo dỡ nhà và trả lại đất đã mượn cho gia đình bà có chiều ngang 06m, chiều dài khoảng 35m.

- Anh Nguyễn Xuân K và anh Ngô Văn Th: Các anh thống nhất với lời khai của ông H, bà T về nguồn gốc đất. Từ khi có thể lao động thì hàng năm các anh đều canh tác trên đất cùng cha mẹ nên đây là tài sản chung của gia đình. Các anh không biết và cũng không đồng ý việc chuyển nhượng giữa ông H với bà P.

Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Văn B: Các ông bà thống nhất với ý kiến của bà P về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, thửa đất tranh chấp là tài sản của ông Q, bà P.

- Ông Lưu Văn S: Ông thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà T, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T, ông H sử dụng đất như thế nào thì ông không biết.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 20-12-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, Điều 206 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 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, sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, công nhận hiệu lực của Giấy sang nhượng đất ngày 21-01-2005 đối với thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, diện tích đo thực tế 273m² (Mảnh trích đo địa chính số 76-2021 ngày 15-11-2021), có tứ cận: Phía Đông giáp ông Ngô Văn H; phía Tây giáp đường liên xóm, phía Nam giáp bà Đặng Thị T; phía Bắc giáp ông Nguyễn Quang M. Bà P có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23-12-2022, bị đơn ông Ngô Văn H kháng cáo đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Ngô Văn H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

- Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân K, anh Ngô Văn Th, anh Ngô Văn H và những người làm chứng gồm bà Nguyễn Thị L2, ông Lưu Văn S đều vắng mặt không có lý do chính đáng (*trong đó anh Nguyễn Xuân K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*). Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này.

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

[2.1]. Tài liệu chứng cứ thể hiện: Ngày 21-01-2005 giữa bà P với vợ chồng ông H, bà T ký kết “*Giấy sang nhượng đất*”, nội dung ông H, bà T chuyển nhượng cho bà P thửa đất diện tích 06m x 50m, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông H; phía Tây giáp đường thôn; phía Nam giáp đất ông B; phía Bắc giáp đất anh D với giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng, bà P đã giao đủ tiền và nhận đất làm nhà sử dụng từ năm 2007 đến nay. Việc chuyển nhượng giữa các bên có xác nhận của trưởng thôn T và của UBND xã Q. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa cấp GCNQSDĐ nhưng đã đăng ký, kê khai, có bản đồ, giải thửa và đến tháng 01-2006 vợ chồng ông H, bà T đã được cấp GCNQSDĐ. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản xác minh xác định diện tích đất thực tế bà P đang sử dụng là 273m² thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02 (*diện tích 240m²*).

Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng áp dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 nhưng nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và đến nay bên chuyển nhượng chưa thực hiện thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng nên áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp.

[2.2]. Như vậy, mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có GCNQSDĐ theo quy định tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 nhưng đất chuyển nhượng gia đình ông H, bà T đã kê khai và có tên trong Sổ địa chính nên bên chuyển nhượng được thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại

Điều 146 của Luật đất đai năm 2003. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-01-2005 giữa ông H, bà T với bà P đảm bảo về nội dung và hình thức nên không bị coi là vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2.3]. Việc ông H cho rằng chỉ cho bà P mượn đất, còn bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà P diện tích đất 05m x 50m và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P không có sự đồng ý của các con nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là không có căn cứ. Bởi lẽ, như nhận định tại mục [2.2] và quá trình bà P làm nhà sử dụng đất từ năm 2007 đến nay các con của ông H, bà T cũng sinh sống ngay gần nhà bà P nhưng không có ý kiến phản đối gì và cũng không kháng cáo. Năm 2006 ông H, bà T được cấp GCNQSDĐ, lẽ ra phải làm thủ tục sang tên cho bà P theo quy định của pháp luật nhưng ông H, bà T không thực hiện là vi phạm nội dung cam kết mà các bên đã thỏa thuận ghi trong hợp đồng ngày 21-01-2005.

[2.4]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.5]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng (*gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí thẩm định giá tài sản và chi phí giám định*): Tổng số tiền chi phí tố tụng là 23.240.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và kết quả giám định chứng minh yêu cầu trung cầu giám định của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền này. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 20-12-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

1. Áp dụng Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 161, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 146 của Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 26, khoản 1 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

Công nhận “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 21-01-2005 giữa ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, diện tích 240m² (*diện tích đất thực tế là 273m²*), tọa lạc tại tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Ngô

Văn H; phía Tây giáp đường liên xóm, phía Nam giáp đất bà Đặng Thị T; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Quang M có hiệu lực pháp luật (*có Mạnh trích đo địa chính số 76-2021 ngày 15-11-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G kèm theo*).

Căn cứ vào bản án này, bà Nguyễn Thị P được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ngô Văn H phải chịu tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và giám định là 23.240.000đ (*hai mươi ba triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng*). Do bà Nguyễn Thị P đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền này nên buộc ông Ngô Văn H phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền 23.240.000đ (*hai mươi ba triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Buộc ông Ngô Văn H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Buộc ông Ngô Văn H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 04-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

4. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ủng