

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 235/2025/DS-PT

Ngày 04/6/2025.

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương; Bà Nguyễn Thị My My.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2025/TLPT-DS ngày 25/3/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2025/QĐPT-DS ngày 26/3/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Huy L và bà Trần Thị H; cùng địa chỉ: Buôn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị N; địa chỉ: Số nhà B L, TDP B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lưu Huy L1 và bà Trịnh Thị H1; cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Ông Hoàng Ngọc T; địa chỉ: số A đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Nguyễn Xuân B; địa chỉ: TDP E, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Lưu Thị Thúy T1, anh Lưu Huy T2; cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1, anh T2: Ông Nguyễn Xuân B; địa chỉ: TDP E, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

+ UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y Djoang N1; C/v: Phó Chủ tịch UBND

huyện K (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Xuân L2; C/v: Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K (vắng mặt)
+ UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Bà H'Minh A; C/v: Phó Chủ tịch UBND xã E (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Năm 1999, ông Lưu Huy L1 và bà Nguyễn Thị H2 có chuyển nhượng cho ông Lưu Huy L, bà Trần Thị Hồng T3 đất số 292a, tờ bản đồ số 33 cũ (nay là thửa đất số 162, tờ bản đồ số 86), diện tích đất 2.687,1m², tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 320235 do UBND huyện K cấp ngày 18/6/1998 cho hộ ông Lưu Huy L1 với giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Do ông L1 và ông L là anh em nên khi chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận miệng; vợ chồng ông L, bà H đã giao đầy đủ số tiền 30.000.000 đồng cho ông L1, bà H2. Sau đó ông L1, bà H2 cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất trên thực tế cho ông L, bà H canh tác, sử dụng ổn định từ năm 1999 đến nay.

Sau khi chuyển nhượng ông L1, bà H2 chuyển sang tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Phước) sinh sống. Ông L, bà H đã nhiều lần yêu cầu ông L1, bà H2 thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L1, bà H2 không thực hiện, sự việc kéo dài từ năm 1999 đến nay.

Ngày 30/12/2022, UBND huyện K có thông báo thu hồi 986,6m² trong tổng số 2.687,1m² đất. Do ông L1, bà H2 chưa thực hiện thủ tục sang tên nên ông L, bà H yêu cầu ông L1, bà H2 ký các thủ tục để Nhà nước thu hồi đất và ký giấy xác nhận đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà H để ông L, bà H được nhận tiền bồi thường. Tuy nhiên, ông L1, bà H2 không đồng ý và có ý định nhận toàn bộ số tiền bồi thường nên ông L, bà H đã gửi văn bản đề nghị tạm ngưng chi trả tiền bồi thường đối với thửa đất trên cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện K.

Nhận thấy, sau khi thỏa thuận và hoàn tất việc chuyển nhượng, ông L1, bà H2 không thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng ông L, bà H là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà H. Do đó, ông L, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Huy L1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Lưu Huy L, bà Trần Thị H đối với thửa đất số 292a tờ bản đồ số 33 cũ (nay là thửa đất số 162, tờ bản đồ số 86), diện tích đất 2.687,1m², tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L, bà H thay đổi một phần nội dung khởi kiện, yêu cầu Toà án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lưu Huy L1, bà Trịnh Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lưu Huy L, bà Trần Thị H đối với thửa đất số 292a, tờ bản đồ số 33 cũ, nay thửa đất số 162, tờ bản đồ số 86, diện tích thực tế là 2.867,1m², tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Toà án không chấp nhận.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lưu Huy L1 là ông Hoàng Ngọc T trình bày:**

Năm 1987, ông Lưu Huy L1 có làm công cho anh trai là ông Lưu Huy L nhưng không được trả tiền công. Đến năm 1989, vợ chồng ông L giao cho ông L1 một thửa đất diện tích 2450m² và vợ chồng ông L1 đã trồng 260 cây cà phê và toàn bộ hàng muông xung quanh vườn. Đến năm 1998, được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ ông L1. Đến năm 1999, vợ chồng ông L1 đi làm kinh tế tại tỉnh Bình Phước nên đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L với giá thỏa thuận bằng miệng là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Theo GCNQSDĐ đất số O 320235 thửa đất số 292a, tờ bản đồ số 33 có diện tích 2450m², tuy nhiên theo thửa đất mới là thửa đất số 162, tờ bản đồ số 86, diện tích đất 2.687,1m², tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/6/1998 cho hộ ông Lưu Huy L1. Ông Lưu Huy L và bà Trần Thị H ra UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk tự lấy GCNQSDĐ đất trên để sử dụng bất hợp pháp.

Theo thỏa thuận bằng miệng giữa ông Lưu Huy L1 và bà Trịnh Thị H1 với ông Lưu Huy L và bà Trần Thị H có nội dung: Thời gian chuyển nhượng vào năm 1999; diện tích là 2450m²; giá trị chuyển nhượng là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng); đặt cọc trước 30.000.000 đồng (Ba Mươi triệu đồng); sau 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông Lưu Huy L và bà Trần Thị H trả hết số tiền còn lại cho ông Lưu Huy L1 và bà Trịnh Thị H1 để làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất.

Đến nay vợ chồng ông L, bà H vẫn không chịu trả lại GCNQSDĐ cho ông L1, bà H1. Do đó, bị đơn đề nghị Toà án căn cứ vào các quy định của pháp luật sau đây:

- Thứ nhất: Căn cứ pháp luật chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng:

1. Căn cứ Điều 75 Luật đất đai 1993 sửa đổi bổ sung năm 1998: Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Người nhận đất phải sử dụng đúng mục đích.

2. Căn cứ khoản 1, 2, 3 Điều 10 Chương 3 mục I Nghị định 17 ngày 29/3/1999 của Chính phủ thì Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất theo Mẫu số 2 ban hành kèm theo Nghị định này; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn); Sơ đồ thửa đất (trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo trên thực địa).

Mẫu số 02 theo Nghị định số 17/1999/NĐ – CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ quy định: Bên chuyển nhượng ký; Bên nhận chuyển nhượng ký và có ý kiến của UBND xã phường nơi có đất ký đóng dấu.

- Thứ 2: Căn cứ pháp luật đất đai: Căn cứ điểm a Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này.”

- Thứ 3. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 184 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 về “Thời hiệu khởi kiện và yêu cầu Tòa giải quyết vụ việc dân sự” có nội dung: Thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự; Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc. Căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 về thời hiệu “Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”.

- Thứ 4: Điểm b khoản 2 Điều 200 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 “Yêu cầu phản tố được chấp nhận dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập;”

- Thứ 5: Căn cứ khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó”.

Từ những căn cứ pháp luật nêu trên, bị đơn đề nghị Tòa án xem xét các vấn đề sau đây: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Huy L và bà Trần Thị H; yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Không Pắc chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo thẩm quyền; Yêu cầu Tòa án áp dụng dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (đã hết thời hiệu khởi kiện theo điều 429 và khoản 2 Điều 119 BLDS).

- Đề nghị Tòa án chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lưu Huy L1 về việc: Buộc ông Lưu Huy L và bà Trần Thị H trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 320235, thửa đất số 292a; tờ bản đồ số 33 có diện tích 2450m² tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/6/1998 cho hộ ông Lưu Huy L1.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trịnh Thị H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lưu Thị Thúy T1 và anh Lưu Huy T2 là ông Nguyễn Xuân B trình bày:**

Chúng tôi thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của ông Hoàng Ngọc T và đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Yêu cầu Tòa án chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo thẩm quyền; Yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (đã hết thời hiệu khởi kiện theo điều 429 và khoản 2 Điều 119 BLDS); Yêu cầu Tòa án áp dụng khoản 4 điều 167 BLDS về công chứng chứng thực hợp đồng.

- Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của ông Lưu Huy L1 về việc: Buộc ông Lưu Huy L và bà Trần Thị H trả lại đất và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số O 320235 thửa đất số 292a, tờ bản đồ số 33 (tờ bản đồ cũ), có diện tích 2450m², vị trí thửa đất tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/6/1998 cho hộ ông Lưu Huy L1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 và 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 157, 161, 165, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 131, Điều 133 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 95, 100, 105, 166 Luật đất đai năm 2013; điểm b mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Huy L và bà Trần Thị H.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1999 giữa bên chuyển nhượng ông Lưu Huy L1, bà Trịnh Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Lưu Huy L, bà Trần Thị H. Ông Lưu Huy L và bà Trần Thị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là thửa đất số 292a; tờ bản đồ số 33 (Nay là thửa số 162, tờ bản đồ số 86), diện tích 2.687,1m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 320235 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 18/6/1998 cho hộ ông Lưu Huy L1 (án sơ thẩm có tuyên vị trí, chiều dài tứ cận thửa đất và tài sản trên đất).

Ông Lưu Huy L và bà Trần Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện K có trách nhiệm thực hiện thủ tục thu hồi, bồi thường đối với thửa đất số 292a; tờ bản đồ số 33 (Nay là thửa số 162, tờ bản đồ số 86), diện tích 2.687,1m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Lưu Huy L và bà Trần Thị H theo đúng quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lưu Huy L1 và bà Trịnh Thị H1 về việc buộc nguyên đơn ông Lưu Huy L, bà Trần Thị H phải trả lại thửa đất số 292a; tờ bản đồ số 33 (Nay là thửa số 162, tờ bản đồ số 86) tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 320235 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 18/6/1998 cho bị đơn ông Lưu Huy L1 và bà Trịnh Thị H1.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lưu Huy L1 kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DSST ngày 03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào năm 1999, bị đơn ông Lưu Huy L1 và bà Nguyễn Thị H2 có chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Lưu Huy L, bà Trần Thị Hồng T3 đất số 33, tờ bản đồ số 292a (Nay là thửa đất số 162, tờ bản đồ số 86), tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 320235 ngày 18/6/1998 cho hộ ông Lưu Huy L1, việc chuyển nhượng không lập thành văn bản

mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói; ông L1 bà H2 đã giao đất cho ông L, bà H quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay.

Nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 30.000.000 đồng; nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn và nhận đất quản lý, sử dụng ổn định, do bị đơn chuyển đến tỉnh Bình Phước sinh sống nên chưa làm thủ tục sang tên. Nguyên đơn yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 292a (Nay là thửa đất số 162, tờ bản đồ số 86), diện tích 2.450m² đất (theo kết quả đo đạc thực tế là 2.687,1m²). Tuy nhiên, bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 40.000.000 đồng, bị đơn đã nhận số tiền 30.000.000 đồng từ nguyên đơn, nguyên đơn còn nợ 10.000.000 đồng là vi phạm thỏa thuận nên bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn phải trả lại đất và bản gốc GCNQSD đất.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu của bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm xác định ai là người có quyền sử dụng đất nên thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 155 của Bộ luật dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của bị đơn về áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập năm 1999 là có thật, được các bên thừa nhận. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã bàn giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay. Nguyên đơn cũng là người đang quản lý GCNQSD đất. Bị đơn cho rằng nguyên đơn còn nợ 10.000.000 đồng, các bên thỏa thuận sau 30 ngày kể từ ngày thỏa thuận chuyển nhượng thì nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn. Tuy nhiên, từ khi giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng cho đến nay đã 25 năm, mặc dù cho rằng nguyên đơn là bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng bị đơn không yêu cầu nguyên đơn trả tiền hoặc trả lại đất. Bị đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền 30.000.000 đồng là phù hợp với lời khai của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho bị đơn là có căn cứ.

Tại thời điểm xác lập giao dịch đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên. Giao dịch được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặc dù, hợp đồng không tuân thủ về hình thức, nhưng nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng, bị đơn đã giao đất cho

nguyên đơn quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1999 đến nay. Sau khi nhận đất nguyên đơn đã làm hàng rào bao quanh thửa đất, nhổ bỏ các cây trồng cũ và trồng mới các cây lâu năm trên toàn bộ thửa đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có căn cứ.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo diện tích được cấp GCNQSD đất là 2.450m² nhưng kết quả đo đạc thực tế là 2.687,1m², xét thấy: Mặc dù theo GCNQSD đất thì ông ông Lưu Huy L1 và bà Trịnh Thị H1 chỉ được Nhà nước công nhận quyền sử dụng với diện tích 2.450m², nhưng trên thực tế, khi chuyển nhượng các bên không đo đạc lại thửa đất, bên bán đã bàn giao toàn bộ diện tích đất đã có ranh giới cụ thể cho bên mua, nên có cơ sở khẳng định bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2.687,1m² đất cho nguyên đơn, diện tích thực tế lớn hơn so với GCNQSD đất là do sai sót trong quá trình đo đạc của cơ quan có thẩm quyền khi cấp GCNQSD.

[2.3] Xét yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải trả lại thửa đất số 292a; tờ bản đồ số 33 (Nay là thửa số 162, tờ bản đồ số 86) tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 320235 cho bị đơn ông Lưu Huy L1 và bà Trịnh Thị H1, thấy rằng: Như đã phân tích và nhận định ở mục [2.2], do công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lưu Huy L1, bà Trịnh Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lưu Huy L, bà Trần Thị H nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất trên. Việc nguyên đơn quản lý, sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng thực tế giao dịch chuyển nhượng giữa các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[2.4] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cho rằng không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ UBND xã E để giao lại cho nguyên đơn và có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết tại Sở địa chính về việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã E, huyện K. Tại kết luận giám định số 809/KL-KTHS ngày 20/5/2025 của Phòng K Công an tỉnh Đ kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký “Lý” tại cột 11, hàng ngày 25/10/97, trang số 61 trên tài liệu giám định so với chữ ký mang tên Lưu Huy L1 trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không. Tuy nhiên, xét thấy việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, việc bị đơn có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn hay không, không làm thay đổi bản chất của vụ việc.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn - Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự phúc thẩm:

[4.1] Chí phí giám định chữ ký, chữ viết: Bị đơn ông Lưu Huy L1 phải chịu 500.000 đồng chi phí giám định chữ ký, chữ viết, số tiền này bị đơn đã nộp tại TAND tỉnh Đắk Lắk và đã chi phí xong.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lưu Huy L1 là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lưu Huy L1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Lưu Huy L1 phải chịu 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng chi phí giám định chữ ký, chữ viết, số tiền này bị đơn đã nộp tại TAND tỉnh Đắk Lắk và đã chi phí xong.

[3] Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lưu Huy L1

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

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông P;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường