

Bản án số: **39/2022/DS-PT**

Ngày: 21/02/2022

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 LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh, ông Trần Duy Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 21/02/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 271/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 284/2021/QĐXXPT ngày 31 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Văn S, địa chỉ: Số 156/27B4 đường Đ, phường O, quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh C, địa chỉ: Số nhà 02, hẻm 14 quốc lộ 14, thôn 6, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Hồ T, bà Cao Thị H, địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Đều có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị D, địa chỉ: Số 156/27B4 đường Đ, phường O, quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh C. (Có mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị L, địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- 4.2. Ông Lê S, địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)
- 4.3. Bà Nguyễn Thị T1, địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)
- 4.4. Ông Trương Văn V, địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)
- 4.5. Ông Nguyễn Văn C, địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)
- 4.6. Ông Hồ Trọng Tín, địa chỉ: Thôn 2, xã Hòa Thuận, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)
- 4.7. Ông Hồ Trọng Tuấn, địa chỉ: Số 22 Lê Quý Đôn, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/3/2013, ông Văn S, bà Lê Thị D và vợ chồng ông Hồ T, bà Cao Thị H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng ghi năm 2013, chưa được công chứng) đối với diện tích $9\text{m} \times 30\text{m} = 270\text{m}^2$ tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 cũ (nay là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 45), địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất có tứ cận: Phía Nam giáp đường 8A; phía Bắc giáp thửa đất số 510; phía Đông giáp đất bà H, ông T hướng ra đường 30A; phía Tây giáp thửa đất số 102 của ông Nguyễn Văn C1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập thành 02 bản, bà H giữ 01 bản ghi ngày 10/3/2013, 01 bản chỉ ghi năm 2013 đưa cho ông S. Các bên thỏa thuận giá trị đất chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, ông S đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng bằng tiền mặt. Các bên đã bàn giao đất vào năm 2011, đến năm 2013 ông S xây nhà thờ và các bên viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông S xác định không có sự việc đòi đất giữa ông S và bà H, ông T.

Ông S, bà D đồng ý xác định giá trị tài sản mà các bên đang tranh chấp như bà H, ông T trình bày.

Nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/3/2013 giữa ông Văn S với vợ chồng ông Hồ T, bà Cao Thị H. Ông Văn S và bà Lê Thị D cam đoan sẽ chịu các nghĩa vụ về tài chính để hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị D là ông Phạm Minh C trình bày: Bà D đồng ý với ý kiến của ông Văn S, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/3/2013 giữa ông Văn S, bà Lê Thị D với vợ chồng ông Hồ T, bà Cao Thị H.

Tại đơn yêu cầu phản tố, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn là bà Cao Thị H trình bày:

Bà H thừa nhận vào ngày 10/3/2013, ông Văn S, bà Lê Thị D và vợ chồng ông Hồ T, bà Cao Thị H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng ghi năm 2013, chưa được công chứng) đối với diện tích 9m x 30m = 270m² tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 cũ (nay là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 45), địa chỉ: Thôn 2, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Lý do quá trình làm việc tại Tòa án bà H ghi ngày 10/3/2013 là do thời gian đã lâu nên khi giao nộp Hợp đồng chuyển nhượng đất cho Tòa án thì bà H xác định ngày lập hợp đồng là ngày 10/3/2013.

Bà H và ông T là người soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được lập thành 02 bản, bà H giữ 01 bản ghi ngày 10/3/2013, 01 bản chỉ ghi năm 2013 đưa cho ông S. Các bên thỏa thuận giá trị đất chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H cho rằng thực tế là thỏa thuận đổi đất bằng miệng, các bên không lập giấy tờ gì, ông S có 01 lô đất ở thành phố Hồ Chí Minh trị giá 250.000.000 đồng, sau khi khấu trừ thì ông S còn phải thanh toán 50.000.000 đồng, ông S đã thanh toán đủ số tiền 50.000.000 đồng vào tháng 01/2013, thanh toán bằng tiền mặt không lập giấy tờ gì, hiện nay không có tranh chấp gì đối với số tiền thanh toán. Các bên đã bàn giao đất từ năm 2011, ông S xây nhà thờ trên đất và xây hàng rào bao quanh toàn bộ thửa đất vào tháng 01/2013.

Nay bà H có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, bởi lẽ hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực.

Bà H thừa nhận vợ chồng Ông Bà không tranh chấp gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2013, từ khi bàn giao đất năm 2011 đến nay các bên sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Nguyên nhân bà H, ông T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và chưa làm thủ tục chuyển mục đích và tách thửa cho ông S, bà D là do ông S không công khai người mua đất ở thành phố Hồ Chí Minh và giá bán thực tế. Bà H đề nghị ông S nói cụ thể đã bán đất ở thành phố Hồ Chí Minh với giá bao nhiêu thì vợ chồng bà H sẽ sang tên quyền sử dụng đất cho ông Sáu.

Đối với xác định giá trị tài sản mà các bên đang tranh chấp theo hợp đồng tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 cũ (nay là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 45), địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk như sau:

- Nhà thờ cấp 4 mà ông S xây trên đất là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).
- Sân lát nền xi măng là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).
- Mái tôn khung sắt là 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng).
- Hàng rào lưới B40, cổng sắt là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).
- Giá thị trường thửa đất tranh chấp là 120.000.000 đồng/1 mét, tổng cộng giá trị thửa đất là $9 \times 120.000.000 \text{ đồng} = 1.080.000.000 \text{ đồng}$ (Một tỷ không trăm tám mươi triệu đồng).
- Đối với 01 cây bơ và 01 giếng đào thì bà H thống nhất với phía nguyên đơn là không tính giá trị.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Hồ T trình bày: Ông T đồng ý và không bổ sung gì đối với phần trình bày của bà H, ông cam đoan lời khai của bà H cũng là lời khai của ông T.

Quá trình tham gia tố tụng những người làm chứng bà Nguyễn Thị L, ông Lê S, bà Nguyễn Thị T1, ông Trương Văn V, ông Nguyễn Văn C1 cùng thống nhất trình bày: Xác nhận có sự việc mua bán đất giữa ông Văn S, bà Lê Thị D và vợ chồng ông Hồ T, bà Cao Thị H vào năm 2013, tuy nhiên các sự việc liên quan đến quá trình các bên thực hiện hợp đồng thì không biết.

Người làm chứng ông Hồ Trọng T1 trình bày: Đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 cũ (nay là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 45) tại thôn 2, xã Hòa T, thành phố B đang được Tòa án giải quyết tranh chấp, tôi xác định đây là tài sản do bố mẹ tôi (ông Hồ T, bà Cao Thị H) đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 094308 ngày 20/11/2018, tôi không liên quan gì đối với diện tích đất này. Phần diện tích tôi được bố mẹ tặng cho thì tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp gì về ranh giới mà ông S xây nhà thờ. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DSST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

- Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng: Căn cứ các Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng: Điều 46, Điều 106 của Luật đất đai năm 2003;

- Áp dụng: Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Hồ T, bà Cao Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/3/2013 giữa ông Hồ T, bà Cao Thị H với ông Văn S, bà Lê Thị D đối với diện tích $9m \times 30m = 270 m^2$ tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 cũ (nay là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 45), tại thôn 2, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất có tứ cận:

- Phía Nam giáp đường 8A.
- Phía Bắc giáp thửa đất số 510.
- Phía Đông giáp đất của ông T, bà H, hướng ra đường 30A.
- Phía Tây giáp thửa đất số 102 ông Nguyễn Văn C.

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột)

Ông Hồ T, bà Cao Thị H, ông Văn S, bà Lê Thị D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

[2] Về chi phí tố tụng khác: Ông Hồ T và bà Cao Thị H phải chịu số tiền 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ông Văn S được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 1.000.000 đồng sau khi thu được của ông Hồ T, bà Cao Thị H.

[3] Về án phí: Ông Hồ T, bà Cao Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0004389 ngày 12/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông Văn S số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 60AA/2021/0003934 ngày 23/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của Pháp luật.

Ngày 11/10/2021 bị đơn Hồ T, bà Cao Thị H kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có kháng nghị số 1070/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/10/2021, kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DSST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm HĐXX nghị án.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi một phần kháng nghị, xác định Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ. Các nội dung kháng nghị khác mà kháng nghị đã nêu như chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, xác định số thửa đất chưa đúng, giải quyết vụ án chưa triệt để làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hồ T, bà Cao Thị H được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk trong thời hạn luật định. Vì vậy, tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp. Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/3/2013 giữa ông Văn S với vợ chồng ông Hồ T, bà Cao Thị H. Trong quá trình giải quyết vụ án bà H làm đơn phản tố yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu. Do đó tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở.

[2] Về nội dung:

[2.1] Vào năm 2011 giữa ông Hồ T, bà Cao Thị H và ông Văn S, bà Lê Thị D có thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 270m² (9m x 30m) tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.133m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng mới số BN 499894 cấp ngày 05/3/2013 (ngày 20/11/2018 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng mới số CP 094308, thửa đất số 103, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.133,8m²) tại thôn 2, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Trong quá trình giải quyết vụ án: có hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 01 hợp đồng không ngày tháng chỉ ghi năm 2013 do nguyên đơn giữ; 01 hợp đồng ghi ngày 10/3/2013 do bị đơn giữ và cung cấp cho Tòa án; hợp đồng bị đơn cung cấp không có chữ ký của nguyên đơn. Đồng thời, cả hai bản hợp đồng này đều chưa được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nội dung trong hai bản hợp đồng này giống nhau và do bà Cao Thị H soạn thảo nên Tòa án căn cứ hợp đồng có ghi ngày 10/3/2013 làm căn cứ để giải quyết vụ án là có cơ sở.

Tại thời điểm chuyển nhượng các bên xác định vị trí đất có chiều ngang 09m từ bà T1 và ông C1 qua, chiều dài 30m từ phía trước nhà ông S bà L ra phía sau. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ cấp sơ thẩm xác định diện tích đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà H, ông T hướng ra đường 30A; phía Tây giáp thửa đất số 102 của ông Nguyễn Văn C1; phía Nam giáp đường 8A; phía Bắc giáp thửa đất số 510; Tại thời điểm thẩm định thì thửa đất số 103 đã tách thành 02 thửa: thửa số 510 có diện tích 270,8m², thửa đất này ông T bà H tặng cho con trai là Hồ Trọng T1, diện tích còn lại 863m² thuộc thửa đất mới 511 (diện tích chuyển nhượng cho ông S nằm trong thửa đất này). Đến ngày 10/3/2013 giữa ông Hồ T, bà Cao Thị H và ông Văn S, bà Lê Thị D mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chưa tuân thủ về hình thức, tại thời điểm chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, ông Hồ T, bà Cao Thị H đã bàn giao diện tích đất nói trên cho ông Văn S quản lý, sử dụng từ năm 2011 cho đến nay. Vào tháng 01/2013, ông S xây nhà thờ trên đất và xây hàng rào bao quanh toàn bộ thửa đất, ông T, bà H không có ý kiến phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Như vậy, việc chuyển nhượng đất trên phù hợp với quy định tại điểm b3, tiết b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP – TANDTC.

“b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm

quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

[2.2] Xét kháng cáo của ông T, bà H về việc yêu cầu cấp phúc thẩm Hủy Bản án sơ thẩm. HĐXX thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận như nhận định, phân tích tại mục [2.1]. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.3] Xét kháng nghị của VKSND tỉnh Đắk Lắk. HĐXX thấy:

- Về quan hệ tranh chấp, như đã phân tích ở phần [1] các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

- Trong vụ án có hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 01 hợp đồng không ngày tháng chỉ ghi năm 2013 do nguyên đơn giữ; 01 hợp đồng ghi ngày 10/3/2013 do bị đơn giữ và cung cấp cho Tòa án; hợp đồng bị đơn cung cấp không có chữ ký của nguyên đơn. Đồng thời, cả hai bản hợp đồng này đều chưa được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nội dung trong hai bản hợp đồng này giống nhau và do bà Cao Thị H soạn thảo nên Tòa án căn cứ hợp đồng có ghi ngày 10/3/2013 làm căn cứ để giải quyết vụ án là có cơ sở.

- Đối với nội dung “*Theo thỏa thuận hai bên B mua đất để xây nhà thờ, không lấy đất ở lâu dài nên cơ quan nhà nước không xác nhận để cấp sổ đỏ*”, kháng nghị cho rằng án sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này vì thửa đất liên quan đến việc chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 499894 ngày 05/3/2013 (*chưa chuyển nhượng*) có diện tích 1.100m², trong đó 200m² đất ở; sau chuyển sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 094308 ngày 20/11/2018. Khi ông T, bà H tách thửa đất tặng cho con trai diện tích 270,8m², trong đó có 60m² đất ở; còn lại 863m², trong đó có 140m² đất ở; thuộc thửa số 511 không phải thửa số 103 như án tuyên làm ảnh hưởng đến công tác thi hành án. Về nội dung này, HĐXX xét thấy tại thời điểm giải quyết sơ thẩm thì thửa đất 103 đã được chuyển thành thửa đất 511. Tuy nhiên, việc nhầm lẫn trên không làm ảnh hưởng đến bản chất vụ án, không cần thiết phải hủy bản án, cấp phúc thẩm cần sửa lại cho phù hợp. Vì vậy, cần chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk để sửa một phần bản án sơ thẩm.

- Đối với nội dung kháng nghị cho rằng bị đơn phản tố liên quan đến việc chưa thực hiện hết nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*chưa giao đủ tiền*). Kháng nghị cho rằng Tòa án thụ lý nhưng chưa thu thập tài liệu chứng cứ để giải quyết trong cùng vụ án là giải quyết chưa triệt để. HĐXX xét thấy, việc cung cấp tài liệu chứng

cứ là nghĩa vụ của đương sự, đương sự có nghĩa vụ cung cấp các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Trong vụ án này các bên tham gia giao dịch cho rằng đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên bán và bên mua, bên mua đã nhận đất và bên bán xác nhận đã thanh toán xong, lời thừa nhận của các đương sự là chứng cứ không phải chứng minh.

Quá trình giải quyết bà H, ông T vẫn cho rằng việc thanh toán tiền mua đất thông qua việc thỏa thuận đổi đất bằng miệng, tuy nhiên do là người thân quen nên các bên không lập giấy tờ gì. Ông Sáu có 01 lô đất ở thành phố Hồ Chí Minh trị giá 250.000.000 đồng, sau khi khấu trừ lô đất này thì ông S còn phải thanh toán số tiền 50.000.000 đồng, ông S đã thanh toán đủ số tiền 50.000.000 đồng vào tháng 01/2013 cũng không lập giấy tờ gì. Tuy nhiên, việc trao đổi đất phía nguyên đơn không thừa nhận và cho rằng các bên đã thanh toán xong trước khi lập hợp đồng mua bán vào tháng 3/2013 nên việc bị đơn cho rằng hai bên đổi đất là không có cơ sở. HĐXX thấy rằng, bà H, ông T thừa nhận ông S đã trả cho ông T, bà H số tiền 530.000.000đ và hiện nay ông T bà H không yêu cầu ông S trả thêm số tiền nào. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm bà H, ông T cũng không cung cấp được tài liệu nào khác chứng minh việc trao đổi đất giữa ông S với vợ chồng bà H, ông T vì vậy tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Về việc tranh chấp thừa đất tại thành phố Hồ Chí Minh thì ông T bà H có quyền khởi kiện ông Văn S bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Ông Hồ T và bà Cao Thị H phải chịu số tiền 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Văn S được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 1.000.000 đồng sau khi thu được của ông Hồ T, bà Cao Thị H.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Hồ T, bà Cao Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Hoàn trả cho ông Văn S số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 60AA/2021/0003934 ngày 23/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm liên quan đến kháng nghị của Viện kiểm sát nên bị đơn ông Hồ T, bà Cao Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DSST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Hồ T bà Cao Thị H.

Áp dụng: Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; **Áp dụng:** Điều 46, Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; *Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP – TANDTC. Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.*

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Hồ T, bà Cao Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/3/2013 giữa ông Hồ T, bà Cao Thị H với ông Văn S, bà Lê Thị D đối với diện tích 9m x 30m = 270 m² tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 cũ (nay là thửa đất số 511, tờ bản đồ số 45), tại thôn 2, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất của ông T, bà H, hướng ra đường 30A; Phía Tây giáp thửa đất số 102 của ông Nguyễn Văn C1. Phía Nam giáp đường 8A. Phía Bắc giáp thửa đất số 510 (*Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột*).

Ông Hồ T, bà Cao Thị H, ông Văn S, bà Lê Thị D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

[2] Về chi phí tố tụng khác: Ông Hồ T và bà Cao Thị H phải chịu số tiền 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ông Văn S được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 1.000.000 đồng sau khi thu được của ông Hồ T, bà Cao Thị H.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ T, bà Cao Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0004389 ngày 12/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả cho ông Văn S số tiền tạm ứng án phí là 300.000

đồng theo biên lai thu số 60AA/2021/0003934 ngày 23/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ T, bà Cao Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo các biên lai số 60AA/2021/0004584 và số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0004679 ngày 15/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Trong 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, 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;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã Ký)

Vũ Văn Tú