TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 417/2023/DS-PT
Ngày 19 - 12 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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 toạ phiên toà: Ông Văn Công Dần

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 19 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 309/2023/TLPT-DS, ngày 17/10/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 323/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 281/2023/QĐPT-DS ngày 24/11/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N – Sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Vũ Văn V; Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị V1 – Sinh năm 1962 ; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị V1:

- Bà Trương Thị T; Địa chỉ: Thôn Q, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.
- Bà Nguyễn Thị X; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
- Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
- Ông Nguyễn Văn H1; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị P; Địa chỉ: Xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị T1; Địa chỉ: Thị trấn C, tỉnh Hà Tĩnh.

Tất cả đều có đơn xin không tham gia phiên tòa.

2. Bà Chu Thị L; Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xử vắng mặt.

3. Ông Lê Tự T2; Địa chỉ: Thôn I, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Ông Phạm Ngọc D, bà Mai Thị Tuyết T3; Địa chỉ: Thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

5. Bà Phan Thị Bạch L1; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Viết .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2020 và bản tự khai ngày 16/11/2020 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Vào năm 2001, gia đình tôi có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Văn V, bà Chu Thị L một thửa đất rẫy có diện tích khoảng 4.500m², tại S, thôn A, xã E, huyện E với giá là 4 chỉ vàng, tôi đã giao đủ tiền cho ông Vũ Văn V và bà Chu Thị L và gia đình tôi đã nhận đất sử dụng diện tích trên ổn định từ đó cho đến nay. Khi chuyển nhượng đất hai bên chỉ làm giấy mua bán tay với nhau, không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Đến năm 2004 tôi và ông Vũ Văn V lập lại giấy mua bán có xác nhận của Ban tự quản thôn để đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì được biết thửa đất đã có người đứng tên, nên không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi được.

Năm 2006 tôi có làm giấy sang nhượng cho Phan Thị Bạch L1 lấy đất làm gạch giá 2.000.000 đồng/sào (bà L1 đã trả đủ số tiền này). Đến năm 2007, tôi quyết định bán hẳn toàn bộ diện tích trên cho bà L1 với giá là 19.000.000 đồng, các bên có làm giấy tờ tay với nhau, nhưng không có xác nhận của thôn. Số tiền sang nhượng diện tích đất này bà Phan Thị Bạch L1 chưa trả cho tôi được đồng nào.

Năm 2008 sau khi biết thửa đất này đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Bạch L1, tôi có đơn khiếu nại đến UBND xã E phản ánh việc bà Phan Thi Bạch L2 mua đất chưa trả tiền cho tôi mà đã làm được bìa đất. Sau đó UBND xã đã mời các bên lên làm việc, tại buổi làm việc tôi đã ý kiến bà Phan Thị Bạch L1 chưa trả đủ tiền cho tôi mà đã làm được bìa, sau đó bà L1 nhờ người nói với tôi trả cho bà L1 10.000.000 đồng thì lấy lại bìa đất, tôi không đồng ý.

Nay tôi làm đơn khởi kiện ông Vũ Văn V, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông Vũ Văn V đồng thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho gia đình tôi.

** Tại bản tự khai ngày 16/11/2020 và biên bản hòa giải ngày 28/01/2021, bị đơn ông Vũ Văn V trình bày:*

Vào năm 2001 tôi có bán cho ông Nguyễn Văn N diện tích khoảng 4 sào đất tại S với giá là 4.500.000 đồng, do đất chưa có bìa nên tôi và ông Nguyễn Văn N có viết giấy tay với nhau. Tôi đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông N canh tác và sử dụng từ đó cho đến nay. Sau khi chuyển nhượng cho ông N thì tôi không rõ ông N đã chuyển nhượng cho ai và sử dụng như thế nào. Tuy nhiên, hiện nay tôi vẫn thấy ông Nguyễn Văn N đang canh tác sử dụng trên diện tích đó. Nay ông N khởi kiện tôi yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông Nguyễn Văn N thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Bà Phan Thị Bạch L1 trình bày: Vào ngày 04/01/2007 tại gia đình ông Nguyễn Văn N chúng tôi đã thỏa thuận và làm biên bản sang nhượng đất cho nhau với nội dung: "*Sang nhượng diện tích 4500m² tại thôn A, xã E, tất cả giấy tờ bà Phan Thị Bạch L1 (tôi) chịu làm đứng chủ"*. Sau đó hai bên lại làm giấy tờ sang nhượng với nội dung: "*Tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N diện tích 4500m² với giá 10.000.000 đồng hai bên nhất trí mua bán, tôi (L1) chịu trách nhiệm làm thủ tục bìa đất*", có xác nhận của thôn trưởng thôn 13, xã E vào ngày 08/01/2007, tôi đã trả đủ số tiền này. Do các bên thỏa thuận tôi là người chịu trách nhiệm làm bìa đất, nên ông N giúp tôi liên hệ với ông Lê Tự T2 cùng tôi làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E điều chỉnh sang tên tôi vào ngày 16/5/2007. Mục đích tôi nhận chuyển nhượng diện tích đất này để làm gạch, nhưng do đất xấu không làm được, nên tôi đã cho gia đình ông Nguyễn Văn N muợn lại diện tích đất này để sử dụng canh tác và hiện nay tôi không có nhu cầu sử dụng tôi đã chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D thửa đất này.

2. Chị Nguyễn Thị X trình bày: Tôi (X) là con ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị V1, theo tôi được biết năm 2001 bố, mẹ tôi có mua của ông Vũ Văn V 01 đám đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/01/2007 ban đầu gia đình tôi có bán cho bà Phan Thị Bạch L1 diện tích đất để làm gạch, sau đó bán luôn diện tích đất này cho bà L1 với giá 20 triệu đồng, tôi có đồng ý bán và ký trong giấy bán đất này, nhưng từ đó đến nay bà L1 chưa trả cho gia đình tôi số tiền này và đã làm bìa đứng tên bà L1. Đề nghị Tòa án làm sáng tỏ vấn đề này.

3. Bà Lê Thị V1 trình bày:

Năm 2001 gia đình tôi làm giấy tay mua của ông Vũ Văn V 01 đám đất diện tích khoảng hơn 4 sào với giá 4 chỉ vàng. Đến ngày 08/01/2007 tôi, chồng (Năm) cùng Nguyễn Thị X (con gái) ký giấy chuyển nhượng cho bà Phan Thị Bạch L1 thửa đất này, bà Phan Thị Bạch L1 hứa nhưng không trả tiền cho chúng tôi. Cuối năm 2007 gia đình tôi phát hiện bà L1 đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L1, gia đình tôi đã khiếu nại nhưng không được giải quyết. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

4. Ông Lê Tự T2 trình bày: Khoảng năm 1998 tôi có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Vũ Văn V lô đất có diện tích khoảng 4000m^2 với giá 6 chỉ vàng, khi chuyển nhượng thì tôi không biết diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi, khoảng năm 2007 có người đàn ông chở bà Phan Thi Bạch L2 đến nhờ tôi ký xác nhận, tôi đang bận và không để ý nên tôi không biết ký giấy tờ gì.

5. Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc D trình bày: Khoảng tháng 3/2019 ông Phạm Ngọc D có mua lại miếng đất của bà Phan Thị Bạch L1, các bên đã làm thủ tục bàn giao tiền có bàn giao đất và bìa đất cho nhau.

** Người làm chứng Ông Nguyễn Khắc D1 trình bày:* Vào ngày 08/01/2007 khi đó tôi đang làm thôn trưởng thôn 13, xã E, thì ông Nguyễn Văn N một mình xuống nhờ tôi ký xác nhận vào nội dung giấy sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị Bạch L1 thì tôi mới biết diện tích đất này bà L1 mua về để làm gạch nhưng do đất xấu không làm gạch được, sau đó có 02 lần ông N có nhờ tôi ký xác nhận nội dung gì tôi không nhớ.

Tại bản án số: 37/2023/DS-ST ngày 11/07/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 168; khoản 3 Điều 188 Luật đai năm 2013; Điều 129, Điều 500, Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về múc thu, miễn giảm, thu, nộp, quan lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, Về việc "Công nhận hợp đồng chuyển nhuợng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N1, bà Lê Thị V1 với ông Vũ Văn V, bà Chu Thị L được xác lập vào ngày 03/9/2001".

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/7/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V1 kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án số 37/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị V1 đều có đơn xin vắng mặt.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V1; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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 trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V1 làm trong thời hạn luật định và ông N, bà V1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 09/09/2023 người có kháng cáo bà Lê Thị V1 đã chết nên Tòa án cấp phúc thẩm đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của Lê Thị V1 gồm: Bà Trương Thị T; ông Nguyễn Văn N; bà Nguyễn Thị X; bà Nguyễn Thị H; ông Nguyễn Văn H1; bà Nguyễn Thị P; bà Nguyễn Thị T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà V1.

[2]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan HĐXX thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm, cả nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bị đơn ông Vũ Văn V đều thừa nhận: Vào ngày 03/9/2001, ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị V1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Văn V, bà Chu Thị L một thửa đất có diện tích khoảng 4.500m^2, tại S, thôn A, xã E, huyện E với giá là 4 chỉ vàng, ông N đã giao đủ tiền cho ông V, bà L và sử dụng diện tích trên ổn định từ đó cho đến nay.

Việc ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị V1 với ông Vũ Văn V, bà Chu Thị L xác lập hợp đồng vào ngày 03/9/2001 là hoàn toàn tự nguyện nhưng chưa hoàn tất về thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 08/01/2007 ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị V1, chị Nguyễn Thị X đã làm giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn V cho bà Phan Thị Bạch L1 với giá 10.000.000 đồng, có xác nhận của Ban tự quản thôn 13, xã E (Bút lục số 87) và bà Phan Thị Bạch L1 đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý, sang tên bà L1 theo quy định. Do đó, việc ông Nguyễn Văn N, đã chuyển nhượng diện tích nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn V cho bà Phan Thị Bạch L1, nay lại yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và ông Vũ Văn V xác lập vào ngày 03/9/2001 là không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị V1 không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị V1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông N và bà V1 là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

[4].Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị V1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 11 tháng 07 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ các Điều 26, 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 168; khoản 3 Điều 188 Luật đai năm 2013; Điều 129, Điều 500, Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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 Toà án;

[2]. Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, về việc "*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị V1 với ông Vũ Văn V, bà Chu Thị L được xác lập vào ngày 03/9/2001*".

[3]. Về Chi phí thẩm định: Ông Nguyễn Văn N phải chịu chi phí thẩm định tại cho tài sản tranh chấp là 1.125.000 đồng. (Ông N đã nộp và xử lý xong, không phải nộp thêm).

[4]. Về án phí:

[4.1].Về án phí DSST:

Buộc ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền ông Nguyễn Văn N đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0011503, ngày 26/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2].Về án phí DSPT: Miễn toàn bộ án phí DSPT cho ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị Viết .

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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.

Nơi nhận:
- TANDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Văn Công Dần