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

Bản án số: 128/2023/DS-PT
Ngày: 22/3/2023
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: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân, ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 22/3/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 392/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2023/QĐPT-DS ngày 02/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 104 đường K, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Đ; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 95 đường D, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn L; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 95 đường D, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phùng Văn H – Trợ giúp viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 39 đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 134 đường V, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Nguyễn Hồng M; (Vắng mặt – Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 104 đường K, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị L; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 107 đường K, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

4. Anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn P; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 95 đường D, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

5. Chị Nguyễn Thị K; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 90, tổ B, thôn P, xã T, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

6. Anh Nguyễn Văn T; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 95A đường D, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

7. Chị Nguyễn Thị L; (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ N, thôn T, xã T, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

8. Chị Nguyễn Thị H; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 14 đường K, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

9. Chị Nguyễn Thị V; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 49 đường T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

10. Bà Lê Thị C, bà Lê Thị T; (Vắng mặt – Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 83 đường T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

11. Ông Lê Văn C; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 77 đường T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

***** Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Đ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tiến hành tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị N trình bày:

Vào ngày 19/11/2006, bà và bà Lê Thị Đ có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích 246m^2, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk) với giá chuyển nhượng là 37.800.000 đồng. Bà đã giao tiền cho bà Đ xong, khi bà giao tiền có bà Lê Thị C, ông Lê Văn C và Nguyễn Thị L chứng kiến. Sau đó bà Đ có đưa cho bà cầm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất (bản chính) để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà. Khi mua bán ông Nguyễn Văn L là chồng và các con của bà Đ không chứng kiến. Vì đất này nguồn gốc là do cha mẹ tặng cho cả ba chị em bà Đ, thống nhất để bà Đ đứng tên nên không liên quan đến chồng và các con bà Đ. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Lê Thị Đ ngày 19/11/2006 đối với thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16. Địa chỉ thửa đất tọa lạc tại Thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn L về việc thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích thửa đất là 246m^2 là thuộc quyền sử dụng đất

của vợ chồng bà Đ, ông L thì bà không đồng ý. Vì chủ thể cấp giấy chứng nhận chỉ đứng tên bà Lê Thị Đ. Sau khi mua bán xong, do chưa có nhu cầu sử dụng và để dành cho con cái sau này nên sau đó bà có cho vợ chồng ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị L canh tác, trồng màu trên đất từ năm 2006 đến nay. Thửa đất trên là đất ở tại đô thị, trong đó đất ở là 50m^2, đất trồng cây hằng năm khác là 196m^2.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà không được Tòa án chấp nhận thì bà đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tính trượt giá theo giá thị trường.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị Đ trình bày:

Bà và bà Phạm Thị N là hàng xóm thân thiết đã lâu. Ngày 19/11/2006 bà và bà N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích thửa đất là 246m^2 với giá chuyển nhượng là 37.800.000 đồng. Bà là người trực tiếp ký tên "Lê Thị Đ" trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Bà xác nhận nguồn gốc đất là tài sản của riêng bà không liên quan đến chồng và các con. Tuy nhiên, bà chưa thực hiện hợp đồng vì chưa nhận tiền. Sau khi ký kết xong hợp đồng thì bà có giao cho bà N giữ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính).

Trong quá trình tham gia tố tụng đến ngày 04/5/2022 bà Đ thay đổi lời khai về nguồn gốc đất là nhận tặng cho từ mẹ nhưng đối tượng tặng cho gồm bà, chồng và các con. Bà chưa nhận tiền, chưa giao đất nên nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không chấp nhận. Bà chỉ đồng ý là hai bên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2006 và bà N phải trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà đã đưa.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn L thì bà đồng ý. Bà xin bổ sung thêm là ngoài việc tặng cho vợ chồng thì có tặng cho thêm 08 người con nữa là: Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị L.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị Đ. Về nguồn gốc thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích là 246m^2 tọa lạc tại Thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk là tài sản riêng của cha mẹ vợ tặng cho cả vợ chồng ông. Năm 2006, vợ ông là bà Lê Thị Đ có đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên Lê Thị Đ vì vợ chồng ông thống nhất để bà Đ đứng tên cho thuận tiện. Ngày 19/11/2006, vợ ông tự ý thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho bà Phạm Thị N nhưng ông không biết vì bà Đ không bàn bạc gì với ông. Việc làm trên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2006 giữa bà Lê Thị Đ và bà Phạm Thị N là vô hiệu và buộc bà N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N thì ông không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L là ông Phùng Văn H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích thửa đất là 246m^2 là của bố mẹ bà Lê Thị Đ tặng cho gia đình bà Đ gồm có bà Đ, chồng bà là ông Nguyễn Văn L và các con trong gia đình. Việc này đã được chính quyền địa phương xác nhận trong hợp đồng tặng cho. Việc bà Đ tự ý một mình làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cho bà Phạm Thị N là vi phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L và các con. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2006 giữa bà Đ với bà N là vi phạm về hình thức vì chưa qua công chứng, chứng thực và vi phạm về nội dung là không có sự tham gia của ông L và các con, và không có chứng cứ để chứng minh việc bà N đã giao tiền chuyển nhượng cho bà Đ. Do vậy, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2006 giữa bà Lê Thị Đ và bà Phạm Thị N nói trên là vô hiệu và buộc bà N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận cho vợ chồng ông L, bà Đ.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng M trình bày:

Ông là chồng của bà Phạm Thị N. Ngày 19/11/2006, bà Lê Thị Đ và vợ ông có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 37.800.000 đồng. Bà N đã giao tiền cho bà Đ, bà Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên đã bàn giao đất trên thực tế. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N ông có biết hai bên có ký kết hợp đồng với nhau và số tiền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là tiền riêng của bà N nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2006. Ông xác nhận không liên quan đến tài sản này.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:

Ông là anh trai bà Lê Thị Đ và có quen biết bà N. Nguồn gốc thửa đất số thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích thửa đất là 246m^2 là do bố mẹ tặng cho cả ba chị em gồm bà Lê Thị Đ, Lê Thị T, Lê Thị C mỗi người 1,8m ngang mặt đường. Tuy nhiên, vì diện tích đất quá ít nên ba chị em thống nhất để bà Lê Thị Đ đứng tên quyền sử dụng đất. Sau này, khi mẹ ruột là bà Lê Thị Đ đau ốm thì bà Đ bán đất để lấy tiền chữa bệnh cho mẹ. Ngày 19/11/2006, ông có chứng kiến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên giữa bà Phạm Thị N và bà Lê Thị Đ. Bà N đã giao đủ tiền, còn bà Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N và hai bên đã bàn giao đất trên thực tế. Sau khi mua bán xong thì bà Đ có đưa tiền cho vợ chồng ông để nuôi mẹ đang ốm, phần còn lại bà Đ dùng để chi tiêu sinh hoạt gia đình bà. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà N có cho ông canh tác trồng màu trên thửa đất từ đó cho đến nay. Ông có thỏa thuận với bà N khi nào bà cần đất thì ông trả lại. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông đồng ý. Ông xác nhận không tranh chấp gì đối với thửa đất này.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà đồng ý với phần trình bày của chồng là ông Lê Văn C và không bổ sung ý kiến gì.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C trình bày:

Về nguồn gốc đất, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giống như ông Lê Văn C trình bày. Bà xác nhận ngày 19/11/2006, bà có cùng bà Đ thống nhất đứng ra bán thửa đất này cho bà Phạm Thị N để lấy tiền nuôi dưỡng mẹ (vì lúc đó bà Lê Thị T bận việc không cùng đứng ra với hai chị em được). Hai bên đã giao nhận tiền và đất trên thực tế. Việc bà Đ cho rằng thửa đất trên tặng cho vợ chồng và các con của bà Đ là không đúng. Vì mẹ bà chỉ tặng cho con ruột (con trai và con gái), không tặng cho cháu và con rể. Chồng và các con bà Đ không liên quan đến thửa đất này. Bà xác nhận không tranh chấp gì đối với thửa đất này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Về nguồn gốc đất và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giống như ông Lê Văn C trình bày. Ngày 19/11/2006, do bận công việc nên bà không thể trực tiếp đứng ra bán thửa đất này cho bà N, nên có để chị là bà Đ và bà C đứng ra bán. Bà xác nhận thửa đất tranh chấp nói trên đã bán cho bà N và đối với quyền sử dụng đất này thì bà không tranh chấp gì. Vì sau khi mua bán xong thì bà Đ có đem tiền về nuôi mẹ là bà Lê Thị Đ đang ốm nặng.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:

Ông là anh trai của bà Lê Thị Đ, là con của ông Lê K và bà Lê Thị Đ. Vào năm 2006, lúc đó cha là ông Lê K (đã mất) và mẹ còn sống thì có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tặng cho đất cho em gái mà cụ thể là gia đình em gái. Sau khi nghe mẹ nói thì ông đi ngay, không chứng kiến việc thực hiện thủ tục tặng cho như thế nào nên nội dung chứng thực như thế nào thì ông không rõ. Thửa đất nằm trên đường chùa thôn 3 (Chùa Hoa Nghiêm – nay là đường Lý Nam Đế), trên đất có 01 cây mận lâu năm. Đối với đặc điểm thửa đất trên thì ông không biết. Từ lúc cha mẹ ông còn sống cho đến lúc mất đi thì ngoài lần tặng cho quyền sử dụng đất vào năm 2006 thì cha mẹ ông không còn tặng cho quyền sử dụng đất nào cho gia đình em gái là bà Lê Thị Đ nữa. Đối với phần trình bày của ông Lê Văn C, bà Lê Thị C, bà Lê Thị T cho rằng khi cho tặng 03 chị em là Đ, C, T mỗi người được 1,8m ngang và thống nhất để bà Đ đứng tên thì ông không biết. Việc ông Lê Văn C, bà Lê Thị C, bà Lê Thị T cho rằng không có việc tặng cho con rể và cháu thì ông không biết. Ông xác nhận không có tranh chấp gì và cũng không liên quan đến thửa đất nói trên. Việc bà Đ bán, tặng cho hay sử dụng như thế nào thì ông không liên quan.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà là con ruột của ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị Đ, là cháu ngoại của ông Lê K và bà Lê Thị Đ. Năm 2006 bà không còn chung sống với ba mẹ nhưng tại thời điểm thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà ngoại và mẹ thì bà có biết, việc tặng cho là cho cả gia đình bà Đ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì bà không đồng ý vì bà không biết việc mua bán chuyển nhượng này. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn L thì bà đồng ý vì ngoài việc tặng cho cả ba mẹ bà thì còn tặng cho tất cả 08 anh chị em bà. Hiện thửa đất nằm gần nhà bà nên bà có biết, từ lúc ông bà ngoại cho đến nay gia đình bà không canh tác trên thửa đất này, do ba mẹ đã canh tác diện tích đất nông nghiệp lớn khác, các anh chị em đi học thường xuyên. Thửa đất tranh chấp nằm sát đất ông Lê Văn C (cậu ruột của bà) nên có nhờ ông dọn tỉa, canh tác và quản lý giùm. Về quyền lợi của bà thì đi đôi với quyền lợi của ông Nguyễn Văn L. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Đồng ý toàn bộ ý kiến của bà Nguyễn Thị V và không bổ sung nội dung gì.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H:

Ông H không tham gia tố cũng như có mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Tuy nhiên, ngày 10/9/2022, ông có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và xin xét xử vắng mặt vì lý do bận đi học.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M: Tại công văn số 752/UBND-TNMT ngày 15/3/2022 về việc cung cấp thông tin đối với thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16. Sau khi xem xét hồ sơ dữ liệu đất đai do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thì ngày 05/9/2006 Uỷ ban nhân dân huyện M ban hành Quyết định số: 2089/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông (bà) Lê Thị Đ trú tại Thị trấn P, huyện M thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích 246m^2 mục đích sử dụng 50m^2 đất ở, 196 m^2 đất nông nghiệp.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Phước T trình bày: Ông là hàng xóm của ông Lê Văn C, ông có quen biết ông C và bà N. Năm 2006, bà Đ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị N, việc chuyển nhượng trên cả xóm ai cũng biết. Sau đó bà Đ giao đất cho bà N quản lý, thì bà N có cho ông C mượn để sử dụng từ năm 2006 đến nay, ông C sử dụng thửa đất trên dưới sự quản lý của bà N, chứ không phải bà Đ.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng bà Lê Thị T trình bày: Bà là cháu của bà Đ và có quen biết bà N. Năm 2006, bà có biết bà Đ chuyển nhượng thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16 cho bà Phạm Thị N. Các bên đã bàn giao tiền và đất trên thực tế. Tháng 12/2006, bà N có giao đất cho ông Lê Văn C canh tác dưới sự quản lý của bà N.

Tại bản án số 80/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 106; khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng các Điều 697, Điều 698, Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng khoản 4 Điều 146 nghị định 181/2004/ND0-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2006 giữa bà Phạm Thị N với bà Lê Thị Đ đối với thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích được cấp 246m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 232,2m^2) tọa lạc tại Thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số AE 743284 do UBND huyện M cấp ngày 05/9/2006. (*Theo bản đồ địa chính mới đo đạc năm 2019 thì thửa đất số 435b được đo nhập cùng thửa đất số 435a cũ thành thửa mới là thửa đất số 47. Toàn bộ thửa đất số 47 có tên người đang kê khai sử dụng là Lê Văn C*).

Bà Phạm Thị N được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích được cấp 246m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 232,2m^2) tọa lạc tại Thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk và tài sản trên đất gồm có 01 cây mận trồng năm 1994.

Bà Phạm Thị N có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai để làm các thủ tục kê khai, đăng ký sang tên để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích được cấp 246m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 232,2m^2) nói trên theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2006 giữa bà Lê Thị Đ và bà Phạm Thị N đối với thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích 246m^2 là vô hiệu và yêu cầu bà Phạm Thị N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số AE 743284 cho vợ chồng ông.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 07/10/2022 bị đơn bà Lê Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N.

Ngày 07/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự xét thấy toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L là không có căn cứ, nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về quyền sử dụng đất: Thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích 246m^2 tại thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 743284 ngày 05/9/2006 mang tên bà Lê Thị Đ có nguồn gốc do bà Lê Thị Đ, ông Lê K (đã chết) tặng cho con. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, thì việc tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/06/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Lê K (chết) đồng sử dụng bà Lê Thị Đ, bên nhận quyền sử dụng bà Lê Thị Đ đã được Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực.

Tại công văn số 752 ngày 15/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện M cung cấp thông tin thửa đất có nội dung *"UBND thị trấn P chứng thực việc tặng cho của hộ ông Lê K là bên cho (nay đã mất năm 2005) và hộ bà Lê Thị Đ là bên được tặng cho. Ngày 05/9/2006 UBND M ban hành Quyết định số 2089/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông (bà) Lê Thị Đ…"*. Tuy nhiên, bản chất của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là tặng cho

cá nhân bà Đ, vì tại mục lý do chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 12/6/2006 có nội dung "cha mẹ cho con gái". Bên cạnh đó, cùng ngày 12/6/2006 bà Lê Thị Đ lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cùng mục đích tặng cho con, tuy nhiên tại hợp đồng ký với bà Đ ghi bên nhận quyền sử dụng đất là bà Lê Thị Đ, không có người đồng sử dụng, tại hợp đồng cũng chỉ có bà Đ ký tên, quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thông báo, xác định nghĩa vụ cho bà Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cá nhân bà Lê Thị Đ. Tại hợp đồng chuyển nhượng ký với ông Lê Văn A để tên người đồng sử dụng là bà Huỳnh Thị Thu S (vợ ông A), tại hợp đồng này ông A và bà S cùng ký tên, lý do chuyển nhượng là cho tặng đất thổ cư, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Lê Văn A và bà Huỳnh Thị Thu S.

Như vậy, thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích 246m^2 tại thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 743284 ngày 05/9/2006 mang tên bà Lê Thị Đ, là tài sản của cá nhân bà Đ nhận tặng cho từ mẹ là bà Lê Thị Đ, không phải là tài sản chung của gia đình.

- Đối với ý kiến của bà Đ, ông L cho rằng bà N chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là thanh toán số tiền 37.800.000 đồng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận, bà Đ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà N để lấy thông tin thửa đất đưa vào hợp đồng. HĐXX xét thấy:

Quá trình làm việc tại Tòa án cấp sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C, bà Lê Thị T, ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị L và người làm chứng ông Nguyễn Phước T, bà Lê Thị T đều trình bày bà Đ đã nhận đủ tiền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Sau khi nhận được tiền, bà Đ có đưa tiền cho bà Nguyễn Thị L (chị dâu bà Đ) để lấy tiền để nuôi mẹ là bà Lê Thị Đ lúc đó đang bị ốm nặng, bà Đ đã bàn giao đất trên thực tế cho bà N quản lý, sử dụng và sau đó bà N cho ông Lê Văn C canh tác trồng hoa màu trên thửa đất đến nay. Xét thấy các đương sự không có mâu thuẫn hay tranh chấp gì với nhau, lời khai của các đương sự không mâu thuẫn, phù hợp với tài liệu, chứng cứ và thực tế sử dụng đất. Bà Đ cho rằng bà chưa nhận tiền nhưng bà không có chứng cứ chứng minh. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2006 giữa bà Phạm Thị N và bà Lê Thị Đ đã được thực hiện, đúng với tinh thần thỏa thuận của các bên, hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với nguyên tắc giao dịch dân sự. Nếu bà Đ cho rằng bà không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nữa và bà N không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì bà phải có ý kiến hoặc khiếu nại về việc yêu cầu bà N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng từ năm 2006 đến nay bà không thể hiện ý kiến hay khiếu nại gì đối với việc này, gia đình bà cũng không quản lý, sử dụng thửa đất.

- Về hình thức hợp đồng: Bà Đ, ông L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2006 giữa bà Lê Thị Đ và bà Phạm Thị N chỉ được ký xác nhận của hai bên mà không được công chứng, chứng thực tại cơ

quan có thẩm quyền, như vậy hợp đồng vi phạm quy định về hình thức. Hợp đồng vô hiệu do vi phạm nội dung và hình thức. HĐXX xét thấy:

Chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2006 là bà Lê Thị Đ và bà Phạm Thị N có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự. Tại thời điểm ký kết và thực hiện hợp đồng các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện, không bị cưỡng ép, đe dọa, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2006 giữa bà Đ và bà N đã được các bên ký kết và thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo hợp đồng từ năm 2006. Vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2006 giữa bà Phạm Thị N với bà Lê Thị Đ đối với thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích được cấp 246m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 232,2m^2) tọa lạc tại Thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L.

Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ngày 10/10/2022 bị đơn bà Lê Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Áp dụng điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Bà Lê Thị Đ, ông Nguyễn Văn L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

***Tuyên xử*:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2006 giữa bà Phạm Thị N với bà Lê Thị Đ đối với thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích được cấp 246m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 232,2m^2) tọa lạc tại Thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số AE 743284 do UBND huyện M cấp ngày 05/9/2006. (*Theo bản đồ địa chính mới đo đạc năm 2019 thì thửa đất số 435b được đo nhập cùng thửa đất số 435a cũ thành thửa mới là thửa đất số 47. Toàn bộ thửa đất số 47 có tên người đang kê khai sử dụng là Lê Văn C*).

Bà Phạm Thị N được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích được cấp 246m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 232,2m^2) tọa lạc tại Thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk và tài sản trên đất gồm có 01 cây mận trồng năm 1994.

Bà Phạm Thị N có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai để làm các thủ tục kê khai, đăng ký sang tên để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích được cấp 246m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 232,2m^2) nói trên theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2006 giữa bà Lê Thị Đ và bà Phạm Thị N đối với thửa đất số 435b, tờ bản đồ số 16, diện tích 246m^2 là vô hiệu và yêu cầu bà Phạm Thị N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số AE 743284 cho vợ chồng ông.

2/ Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà Lê Thị Đ phải chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do bà Phạm Thị N đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã chi phí xong) nên bà Lê Thị Đ phải hoàn trả lại cho bà Phạm Thị N 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nói trên.

3/ Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn bà Phạm Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lại số AA/2019/0019859 ngày 04/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Lê Thị Đ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập ông Nguyễn Văn L mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do bà Lê Thị Đ thuộc đối tượng người cao tuổi và ông Nguyễn Văn L thuộc đối tượng người cao tuổi và là người có công với cách mạng nên bà Đ và ông L được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nói trên.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bị đơn bà Lê Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung