

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 41/2024/DS-PT

Ngày 29/3/2024

“V/v tranh chấp HĐCN QSDĐ”

**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 Lê Văn Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Dương và ông Nguyễn Tài Sử.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2024TLPT-DS Ngày 04 tháng 3 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2023/DS-ST ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962, cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Đắk B, huyện T, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Sỹ L – Vắng mặt, sinh năm 1958, bà Nguyễn Thị X– Có mặt, cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Đắk B, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1981, địa chỉ: Thôn 3, xã Đắk B, huyện T, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/11/2003, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Sỹ L và bà Nguyễn Thị Xmột thửa đất có chiều rộng 28m theo mặt đường, chiều dài khoảng 50m giáp vườn cà phê của ông L, bà Xuân. Giá chuyển nhượng là 70.000.000đ (*bảy mươi triệu đồng*), hai bên lập giấy sang nhượng đất viết tay. Ông V, bà T đã giao đủ tiền, nhận đất để sử dụng từ năm 2003. Năm 2007, ông L và bà T đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực, sau đó bà T tự làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và ngày 27/7/2007 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 280537 đối với diện tích 1.138m², tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất là đất trồng màu, thời hạn sử dụng đất đến năm 2018.

Sau khi giao đất, đến năm 2019 ông L, bà X đã chiếm lại phần đất phía sau của thửa đất có diện tích 257,8m² (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ).

Ngoài ra, theo thỏa thuận ghi trong giấy sang nhượng đất ngày 15/11/2003 thì ông L, bà X “chuyển nhượng đất thổ cư” tức là đất ở nhưng sau khi giao đất ông L, bà X không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho ông V, bà T đối với diện tích đất đã chuyển nhượng.

Vì vậy, ông V, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà X giao đủ diện tích đất như thỏa thuận và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng là 1.138m².

Quá trình giải quyết vụ án, do đã thỏa thuận được với nhau về diện tích đất tranh chấp nên ông V và bà T rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp về diện tích đất, đồng thời thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông L, bà X có nghĩa vụ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất 300m².

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Sỹ L, bà Nguyễn Thị X trình bày:

Ông L, bà X thừa nhận ngày 15/11/2003 có chuyển nhượng cho ông V, bà T thửa đất có chiều rộng theo mặt đường là 28m, chiều dài đến vườn cà phê nhà ông L, bà X đang canh tác, không có thỏa thuận chiều dài cụ thể. Giá chuyển nhượng là 70.000.000đ (*bảy mươi triệu đồng*). Hai bên có lập giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay do bà X lập. Ông L, bà X đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông V bà T sử dụng từ năm 2003.

Ngày 29/5/2007, ông L và bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 03, diện tích 5685m², được Ủy ban nhân dân xã Đắc B chứng thực. Ngày 27/7/2007, bà T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 280537 đối với diện tích 1138m², tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 3 là thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, bà T là người trực tiếp làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông L, bà X cho rằng việc ghi “Đất thổ cư” như trong giấy sang nhượng nghĩa là đất dọc theo đường đi dùng để làm nhà ở chứ không có nghĩa ông L, bà X phải làm thủ tục chuyển mục đích toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng từ đất

nông nghiệp (trồng màu) thành đất ở cho ông V, bà T.

Ông L, bà X cho rằng đã thực hiện đúng thỏa thuận và đã giao đủ đất cho ông V, bà T nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Dũng trình bày:*

Anh D là người được giao trực tiếp quản lý đất của ông L, bà Xuân. Đối với việc tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng thì các bên đã thỏa thuận thống nhất, ông V, bà T đã rút đơn yêu cầu khởi kiện về nội dung này nên anh D không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu buộc ông L, bà X làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở diện tích 300m² phát sinh từ việc chuyển nhượng giữa ông L, bà X với ông V, bà T nên anh D không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng ông Phạm Văn Ngói trình bày:*

Năm 2003, ông có ký làm chứng trong giấy sang nhượng đất giữa ông L, bà X với ông V, bà T. Do lúc này ông chỉ đi ngang qua nhà ông L, bà X và có quan hệ quen biết từ trước nên ông được nhờ ký làm chứng. Ông Ngói khẳng định chỉ làm chứng việc chuyển nhượng đất giữa hai bên còn nội dung thỏa thuận cụ thể như thế nào thì ông Ngói không biết.

Tại bản án số: 30/2023/DS-ST ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

“1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Nguyễn Sỹ L, bà Nguyễn Thị X phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với 300m² đất ông V, bà T đang sử dụng, tại thôn 3, xã Đắk B, huyện Tc, tỉnh Đắk Nông.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị T để nghị buộc ông Nguyễn Sỹ L, bà Nguyễn Thị X giao đủ diện tích đất là 257,8m² tại thôn 3, xã Đắk B, huyện T, tỉnh Đắk Nông.”

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/11/2023, ông V, bà T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với 300m² tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.138m². Đồng thời kháng cáo về phần nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308

Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 30/2023/DS-ST ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được HĐXX xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn đã rút đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Sỹ L, bà Nguyễn Thị Xgiao đủ diện tích đất là 257,8m² tại thôn 3, xã Đăk Buk So, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông. Các bên đương sự không kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân các cấp không kháng nghị nên tại cấp phúc thẩm HĐXX không đặt ra để xem xét.

[2.2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1]. Theo “giấy sang nhượng đất thổ cư” được các bên ký kết ngày 15/11/2003 có nội dung bị đơn thống nhất chuyển nhượng “một mảnh vườn đất thổ cư” với chiều dài và giá như các bên đã thỏa thuận, hợp đồng được viết tay không được công chứng, chứng thực. Đến ngày 29/5/2007, các bên thực hiện ký kết lại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và được UBND xã Đ chứng thực hợp lệ, nội dung các bên thỏa thuận tại hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật. Tại hợp đồng này các bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 146, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là “đất màu”, nguồn gốc khai hoang. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận bên mua có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và chịu toàn bộ thuế, lệ phí.

[2.2.2]. Xét hồ sơ tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/5/2007 (đã thay thế cho “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 15/11/2003) thì thửa đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là thửa đất được tách ra từ thửa số 146, diện tích 1.138m², mục đích sử dụng là “đất màu”, không phải “đất ở” như phía nguyên đơn đã trình bày, thời hạn sử dụng đất là năm 2018. Tại hợp đồng này không có thỏa thuận nghĩa vụ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở của ông L, bà X. Ngoài ra, tại “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thì bà T cũng kê khai mục đích sử dụng là “đất màu”.

Mặt khác, từ khi nhận đất sử dụng và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 thì nguyên đơn cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc làm thủ tục cấp “đất ở”. Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải làm thủ tục cấp “đất ở” cho nguyên đơn với diện tích

300m² , đồng thời buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí cho việc cấp “đất ở” là không có cơ sở để chấp nhận. Việc Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Đối với kháng cáo về nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng, HĐXX xét thấy: Theo quy định tại Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng như cấp sơ thẩm đã tuyên là đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, ông V, bà T có đơn xin miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi. Do vậy tại cấp phúc thẩm xét thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn là phù hợp.

[4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy: Việc nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên tại cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông về phần án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn án phí theo quy định của Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 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.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 275, Điều 281, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Nguyễn Sỹ L, bà Nguyễn Thị X phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với 300m² đất ông V, bà T đang sử dụng, tại thôn 3, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị T phải chịu 2.910.000đ (*Hai triệu chín trăm mười nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị T 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002628 ngày 20/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 và 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Lê Văn Hữu