TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 86/2021/DS-PT
Ngày: 31 - 8 - 2021
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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân
Ông Đỗ Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử P thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số 216/2021/QĐ-PT ngày 02/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa P thẩm số 242/2021/QĐ-PT ngày 26/8/2021, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Đinh Ngọc P, sinh năm 1971; bà Kơ Sã Đa L, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 10, thôn Đarahoa, xã H, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà L:

Ông Lê Hữu T, sinh năm: 1981; địa chỉ: Thôn Đăng S Rôn, xã N, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 30/8/2021.

2- Bị đơn: Ông Phan Thanh S, sinh năm 1956; bà Trịnh Thị V, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 10/4, thôn N, xã L, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Să Đa L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/3/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Đinh Ngọc P và bà Kơ Să Đa L trình bày:

Ngày 24/01/2010, ông bà sang nhượng cho ông S, bà V diện tích đất 5.700m^2 thuộc thửa đất số 428 tờ bản đồ số 302B tại thôn Yang Ly, xã N'Thol Hạ (nay được đổi thành thửa đất số 428 tờ bản đồ số 25 (BĐ 299) tại xã Bình Thạnh, huyện Đ do điều chỉnh địa giới hành chính), với giá sang nhượng là 160.000.000đ.

Khi sang nhượng hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay với nhau, ông bà đã nhận đủ số tiền 160.000.000đ, đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông S, bà V canh tác, quản lý, sử dụng. Hai bên thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng ông S, bà V sẽ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà đã cung cấp giấy tờ cho ông S, bà V để tạo điều kiện cho ông S, bà V làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà cũng đã ký toàn bộ giấy tờ có liên quan để ông S, bà V làm thủ tục sang tên, đến khi ông S, bà V yêu cầu cung cấp cho ông S, bà V giấy xác nhận với nội dung ông bà có hộ khẩu thường trú tại thôn Đarahoa, xã H, huyện Đ thì ông bà cũng đã cung cấp cho ông S, bà V.

Tuy nhiên, ông S, bà V không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà V được. Đến khoảng tháng 10 hoặc tháng 11/2018 ông S, bà V đến nhà ông bà yêu cầu ông bà ký lại giấy tờ để cho ông S, bà V làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đã ký đầy đủ các giấy tờ cho ông S, bà V nhưng ông S, bà V cứ qua yêu cầu ông bà ký giấy tờ rất nhiều lần nên ông bà có nói với ông S, bà V nội dung *"buôn bán chỉ có một lần, giấy tờ tôi đã ký hết trước đây, tôi không thể ký lần hai nữa, đất anh anh cứ làm đi, chồng con tôi không có tranh chấp với anh"*.

Sau đó, ông S, bà V nói sẽ kiện ông bà. Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì ông bà đang sinh sống tại thôn Đarahoa, xã H, huyện Đ. Diện tích đất 5.700m^2 ông bà trồng dâu. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn, ông bà đều ốm đau nằm bệnh viện nên cần tiền và do các con đều còn nhỏ nên không có người canh tác diện tích đất này. Vì vậy, ông bà mới chuyển nhượng toàn bộ lô đất này cho ông S, bà V; thời điểm chuyển nhượng đất cho ông S, bà V năm 2010 thì ông bà không còn diện tích đất canh tác nào khác.

Ông bà chuyển nhượng đất cho ông S bà V là tự nguyện, lúc này bà L đang làm giáo viên tại Trường tiểu học K'Long, xã H, huyện Đ. Hiện nay, ông bà vẫn đang sinh sống tại địa chỉ: Số 10 thôn Đarahoa, xã H, huyện Đ và bà L vẫn làm giáo viên tại Trường tiểu học K'Long, bà L có mức thu nhập 10.000.000 đồng/tháng.

Tuy nhiên, hiện nay ông bà không có đất để canh tác, vì vậy ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 24/01/2010; ông bà yêu cầu được nhận lại diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên. Ông bà sẽ hoàn trả ông S, bà V số tiền 160.000.000đ cùng với lãi suất theo mức lãi suất của Ngân hàng Nhà nước quy định tính từ ngày 24/01/2010 cho đến nay. Yêu cầu ông S, bà V di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại nguyên hiện trạng là đất trống như lúc chuyển nhượng cho ông bà.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì ông bà thống nhất, không có ý kiến gì và không yêu cầu định giá lại.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 28/5/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V trình bày:

Ngày 24/01/2010, ông P, bà L sang nhượng toàn bộ diện tích đất 5.700m^2 thuộc thửa đất số 428 tờ bản đồ 302B tại xã N'Thol Hạ, huyện Đ (nay được đổi thành thửa đất số 428 tờ bản đồ số 25 (BĐ 299) tại xã Bình Thạnh do điều chỉnh địa giới hành chính) cho ông bà với giá 160.000.000đ. Ông bà đã giao đủ tiền và ông P, bà L đã giao đất cho ông bà trong ngày 24/01/2010 cùng với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm sang nhượng thì hai bên thỏa thuận ông bà sẽ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bên ông P, bà L có trách nhiệm hợp tác với ông bà để hoàn tất thủ tục này. Tuy nhiên, ông bà đã nhiều lần đến gặp ông P, bà L để yêu cầu cung cấp đầy đủ giấy tờ nhưng không được. Theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì ông bà có đến gặp ông P, bà L để yêu cầu bà L cung cấp giấy chứng nhận về việc bà L là giáo viên và phô tô bảng lương 03 tháng gần nhất của bà L để ông bà làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà L không cung cấp. Vì vậy, cho đến nay ông bà vẫn chưa làm được thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc nhận chuyển nhượng đất thì ông P, bà L đã sinh sống tại xã H, huyện Đ. Theo ông bà được biết thì ông P, bà L đã sinh sống tại xã H, huyện Đ từ năm 1993.

Ông bà không biết tại sao ông P, bà L chuyển nhượng đất, ông bà chỉ nghe bà L nói *"anh chị có duyên thì mới mua được đất của em, một mình em đứng sổ nên khỏe"*. Từ khi nhận chuyển nhượng ngày 24/01/2010 đến nay ông bà vẫn canh tác trên diện tích đất này.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà đã dựng căn nhà xây trên đất để sinh sống và canh tác. Từ ngày 24/01/2010 cho đến tháng 10/2018 thì giữa ông P, bà L và ông bà không có tranh chấp gì liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng nêu trên. Do đó, ông bà không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà L.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 28/5/2019 ông bà có đơn yêu cầu phản tố với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông P, bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy sang nhượng viết tay ngày 24/01/2010 đối với diện tích đất 5.700m^2 thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299), tại xã Bình Thạnh, huyện Đ. Trong trường hợp ông P, bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì ông P, bà L phải trả cho ông bà số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá thị trường như kết quả định giá, cụ thể: Quyền sử dụng đất trị giá 4.000.000.000đ, cây trồng trên đất trị giá 28.640.500đ, nhà kính trị giá 97.766.400đ, căn nhà tạm trên đất trị giá 33.896.640đ, tổng cộng là 4.160.303.540đ.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông bà thống nhất, không có ý kiến gì và không yêu cầu định giá lại.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông P, bà L yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 24/01/2010, yêu cầu ông S, bà V trả lại diện tích đất 5.700m^2 thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299), tại xã Bình Thạnh, huyện Đ; ông P, bà L đồng ý trả lại cho ông S, bà V số tiền 160.000.000đ và lãi suất 10%/năm kể từ ngày 24/01/2010 đến ngày 24/4/2021 là 11 năm 3 tháng, tổng số lãi là 179.999.000đ và đồng ý thanh toán giá trị nhà tạm và nhà kính cho ông S, bà V. Bị đơn ông S, bà V không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà L; giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông P, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy sang nhượng viết tay ngày 24/01/2010.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Să Đa L đối với bị đơn ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V về việc: Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 24/01/2010, yêu cầu bị đơn ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V trả lại diện tích đất 5.700m^2 thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299), tại xã Bình Thạnh. Ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Să Đa L đồng ý trả lại cho bị đơn ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V số tiền chuyển nhượng đất 160.000.000đ và lãi suất 10%/năm kể từ ngày 24/01/2010 đến ngày 24/4/2021 là 11 năm 3 tháng với số tiền 179.999.000đ và đồng ý thanh toán giá trị nhà tạm trên đất trị giá 33.896.640đ và nhà kính trị giá 97.766.400đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V về việc: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Să Đa L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 24/01/2010 đối với diện tích đất 5.700m^2 thuộc thửa đất số 428 tờ bản đồ 302B tại thôn Yang Ly, xã N'Thol Hạ (nay được đổi thành thửa đất số 428, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299) tại xã Bình Thạnh, huyện Đ do điều chỉnh địa giới hành chính), theo ranh thửa bản đồ 2013 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO103061 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/3/2009 cho bà Kơ Să Đa L.

Ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/5/2021, nguyên đơn ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Să Đa L kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 24/01/2010 giữa ông bà và ông S, bà V là vô hiệu.

Tại phiên tòa P thẩm, nguyên đơn ông P, bà L; người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà L là ông Trung vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Bị đơn ông S, bà V không kháng cáo và không chấp nhận kháng cáo của ông P, bà L, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự P thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông P, bà L; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông P, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 24/01/2010 giữa ông P, bà L và ông S, bà V; yêu cầu được nhận lại diện tích đất 5.700m^2 thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299), tại xã Bình Thạnh, huyện Đ; đồng ý trả lại cho ông S, bà V số tiền 160.000.000đ đã nhận cùng với lãi suất theo mức lãi suất của Ngân hàng Nhà nước quy định tính từ ngày 24/01/2010 cho đến nay; yêu cầu ông S, bà V di dời toàn bộ tài sản trên đất, trả lại nguyên hiện trạng là đất trống như lúc chuyển nhượng cho ông bà.

Còn bị đơn ông S, bà V không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà L, yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy sang nhượng viết tay ngày 24/01/2010 đối với diện tích 5.700m^2 nêu trên. Trong trường hợp ông P, bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/01/2010 thì ông P, bà L phải trả cho ông bà số tiền theo giá trị thị trường đối với tài sản như sau: Quyền sử dụng đất trị giá 4.000.000.000đ, cây trồng trên đất trị giá 28.640.500đ, nhà kính trị giá 97.766.400đ, căn nhà tạm trên đất trị giá 33.896.640đ, tổng cộng là 4.160.303.540đ.

Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông P, bà L:

[2.1] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO103061 thì ngày 18/3/2009 bà L được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp diện tích đất 5.700m^2 thuộc thửa đất số 428 tờ bản đồ số 302B tại thôn Yang Ly, xã N'Thôn Hạ, huyện Đ (bút lục số 09).

[2.2] Theo giấy sang nhượng đất ngày 24/01/2010 (bút lục số 66) thể hiện: Ngày 24/01/2010, ông P, bà L có sang nhượng cho ông S, bà V diện tích đất 5.700m^2 thuộc thửa đất số 428 tờ bản đồ số 302B tọa lạc tại thôn Yang Ly, xã N'Thol Hạ, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO103061 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/3/2009 cho bà Kơ Sã Đa L (nay được đổi thành thửa đất số 428, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299) tại xã Bình Thạnh, huyện Đ do điều chỉnh địa giới hành chính), với giá 160.000.000đ.

Khi sang nhượng hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay với nhau, ông P, bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 160.000.000đ; ông P, bà L đã giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông S, bà V sử dụng từ ngày 24/01/2010 cho đến nay. Hai bên thỏa thuận, ông S, bà V sẽ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì :

"1. Việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

3. Việc thừa kế quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các điều từ Điều 733 đến Điều 735 của Bộ luật này".

[4] Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 24/01/2010 thì các bên chưa thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất vì theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng đất phải được lập thành văn bản và được công chứng hoặc chứng thực theo quy định nhưng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 54/2006/QĐ-UBND ngày 18/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh L thì:

"Các trường hợp sau được phép chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp gắn với một số điều kiện, cụ thể như sau:

Các hộ không còn nhu cầu sản xuất nông nghiệp (chuyển đi nơi khác hoặc chuyển sang làm nghề khác)".

[5] Theo Biên bản xác minh ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ tại Ủy ban nhân dân xã Bình Thạnh, huyện Đ (bút lục số 206) thể hiện: Tại thời điểm ký giấy sang nhượng đất giữa nguyên đơn ông P, bà L với ông S, bà V vào ngày 24/01/2010 thì việc chuyển nhượng sẽ thực hiện theo Quyết định số 54/2006/QĐ-UBND ngày 18/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc ban

hành quy định về chuyển nhượng, cho thuê đất trong vùng đồng bào dân tộc trên địa bàn tỉnh L. Theo quyết định này thì các hộ không còn nhu cầu sản xuất nông nghiệp (chuyển đi nơi khác hoặc chuyển sang làm nghề khác) thì được phép chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp, nếu bà L cung cấp sổ hộ khẩu hoặc giấy tờ xác nhận là giáo viên, bảng lương thì các bên nộp hồ sơ tại ủy ban nhân dân xã để làm thủ tục chuyển nhượng thì sẽ được xác nhận chuyển nhượng theo quy định của Quyết định số 54/2006/QĐ-UBND ngày 18/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh L.

[6] Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định số 54/2006/QĐ-UBND ngày 18/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh L thì:

"Khi sang nhượng, cho thuê đất các hộ có văn bản cam kết gửi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân huyện nơi có đất (kèm trong hồ sơ chuyển nhượng) không yêu cầu Nhà nước bố trí thêm đất sản xuất sau khi chuyển nhượng, cho thuê. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác nhận các nội dung nêu trên".

[7] Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng bà L là người đồng bào dân tộc nhưng bà L chưa có văn bản cam kết gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất (kèm trong hồ sơ chuyển nhượng) theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định số 54/2006/QĐ-UBND ngày 18/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh L nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, trong giấy sang nhượng đất ngày 24/01/2010 cũng đã thể hiện lý do bà L tiến hành chuyển nhượng đất là vì: *"... hiện đang công tác tại trường tiểu học K'Long, xã H vì hoàn cảnh một chốn hai quê không làm được ..."*. Mục đích ông P, bà L chuyển nhượng đất cho ông S, bà V là để lấy tiền trang trải cuộc sống gia đình và chữa bệnh cho ông bà cũng như để chăm lo cho gia đình và các con của ông bà. Còn ông S, bà V do có nhu cầu sản xuất nông nghiệp nên đã nhận chuyển nhượng đất, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông S, bà V trực tiếp quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Ông P, bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 160.000.000đ ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/01/2010 và đã giao đất trên thực địa cho ông S, bà V quản lý, sử dụng. Còn ông S, bà V đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình và có trách nhiệm làm thủ tục sang nhượng theo quy định.

Tuy nhiên, bà L chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông S, bà V nên ông S, bà V không làm được giấy chứng nhận sang tên cho ông S, bà V.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L cũng thừa nhận bà chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và xác nhận hộ khẩu của bà để ông S, bà V làm thủ tục sang tên. Bà L cũng thừa nhận việc ông S có liên hệ với bà để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng bà không hợp tác và cho rằng: *"buôn bán chỉ có một lần, giấy tờ bà đã ký hết trước đây, bà không thể ký lần hai nữa, đất ông S thì ông S cứ làm đi, chồng con bà không có tranh chấp với ông S"*.

Như vậy, việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện, về nội dung hợp đồng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, về đối tượng, mục đích và nhu cầu của các bên trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng, lỗi không thể hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng đất là lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn bà L.

[9] Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 4 Quyết định số 08/2015/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh L thì:

"Hộ đồng bào đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm và không phải đất nêu tại điểm a, b, c khoản này được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất khi thuộc một trong các trường hợp sau:

- Được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động;

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất để phân chia tài sản do ly hôn, thừa kế theo quy định của pháp luật;

- Diện tích đất sản xuất nông nghiệp của mỗi hộ nhiều hơn 0,6 ha; có nhu cầu chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất và sau khi chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất thì diện tích đất tối thiểu còn lại của mỗi hộ vẫn lớn hơn hoặc bằng 0,6 ha;

- Hộ đồng bào còn nơi ở khác trên địa bàn tỉnh; việc chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê diện tích đất ở không gây khó khăn đến sản xuất và đời sống của họ".

[10] Như vậy, theo quyết định này thì việc chuyển nhượng đất giữa ông P, bà L và ông S, bà V vẫn đủ điều kiện để chuyển nhượng. Bởi lẽ, bà L là giáo

viên hưởng lương từ ngân sách nhà nước, có thu nhập ổn định. Bà L không còn nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp (bút lục số 93, 153, 156) và theo sổ hộ khẩu gia đình số 1581 (bút lục số 14-16) thì bà L chuyển đến xã H vào ngày 09/6/2004 là nơi thường trú trước khi chuyển đến xã N'Thol Hạ. Do đó, trường hợp bà L cung cấp sổ hộ khẩu, giấy tờ xác nhận bà L là giáo viên, bà L cung cấp bảng lương nộp tại Ủy ban nhân dân xã thì sẽ được xác nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định số 54/2006/QĐ-UBND ngày 18/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Do Quyết định số 08/2015/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh L đã bị bãi bỏ theo Quyết định số 39/2020/UĐ-UBND ngày 02/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[11] Theo Biên bản xác minh ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ tại Ủy ban nhân dân xã H và Công an xã H, huyện Đ (bút lục số 155-156) thể hiện: Ông P đăng ký diện tích đất 178,7m^2 thuộc thửa đất số 269 tờ bản đồ số 66 tại xã H, huyện Đ, trên thửa đất có công trình xây dựng. Ông P, bà L có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Đarahoa, xã H, huyện Đ. Số sổ hộ khẩu là 1581, chủ hộ là bà L ; bà L là dân tộc Cil, tôn giáo tin lành, nghề nghiệp giáo viên ; bà L có chồng là ông P ; ông P là dân tộc Kinh, tôn giáo không, nghề nghiệp làm nông ; ông P, bà L có 02 người con đều mang họ mẹ, dân tộc dân tộc Cil, tôn giáo tin lành. Nhà và đất hiện nay ông P, bà L đang ở là nhà và đất của ông P, bà L, không phải là nhà và đất thuê.

[12] Theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì: "Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động".

[13] Như vậy, diện tích đất mà bà L chuyển nhượng cho ông S, bà V có nguồn gốc là do bà L nhận tặng cho từ mẹ bà L là bà Kơ Să K'Lan vào năm 1989 (bút lục số 05) chứ không phải là đất được giao theo chính sách hỗ trợ của

Nhà nước nên việc chuyển nhượng đất giữa ông P, bà L và ông S, bà V vẫn đủ điều kiện để chuyển nhượng.

Mặc dù, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/01/2010 thì các bên chưa thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng là phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông P, bà Sáu đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 160.000.000đ và giao đất cho ông S, bà V trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay.

[14] Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì:

"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 Toà án công nhận hợp đồng".

[15] Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên chỉ là giấy viết tay, không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông S, bà V đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất, đã nhận đất và tiến hành làm nhà ở, trồng cây, xây dựng công trình trên đất và sử dụng ổn định từ năm 2010 cho đến nay, đã đóng thuế đầy đủ theo quy định. Còn bên chuyển nhượng đất là ông P, bà Sáu cũng không phản đối hay có ý kiến gì về việc sử dụng đất của ông S, bà V từ đó cho đến nay. Vì vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/01/2010 giữa ông P, bà L và ông S, bà V.

Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa ông P, bà L với ông S, bà V từ khi ký kết hợp đồng ngày 24/01/2010 đến nay theo quy định pháp luật đều đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là do phía bà L không thực hiện nghĩa vụ của mình nên việc ông P và bà L yêu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ để chấp nhận.

Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà L; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông S, bà V, công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất ngày 24/01/2010, buộc ông P, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông P, bà L và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[16] Về chi phí tố tụng**:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà L không được chấp nhận nên ông P, bà L phải chịu 1.800.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông P, bà L đã nộp đủ và được quyết toán xong.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông S, bà V về việc tự nguyện chịu chi phí đo đạc là 2.948.000đ. Ông S, bà V đã nộp đủ và được quyết toán xong.

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà L nên nguyên đơn ông Đức, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Do chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông S, bà V nên nguyên đơn ông P, bà L phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

[18] Về án phí P thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông P, bà L phải chịu án phí dân sự P thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Să Đa L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, cụ thể như sau:

- Căn cứ Điều 688, Điều 689 , 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Căn cứ Quyết định số 54/2006/QĐ-UBND ngày 18/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh L;

- Căn cứ Quyết định số 08/2015/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh L;

- Căn cứ Quyết định số 39/2020/UĐ-UBND ngày 02/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh L;

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Sã Đa L đối với bị đơn ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 24/01/2010 đối với đến diện tích đất 5.700m^2, thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299), tại xã Bình Thạnh, huyện Đ, tỉnh L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 24/01/2010 liên quan đến diện tích đất 5.700m^2, thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299), tại xã Bình Thạnh, huyện Đ, tỉnh L.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 24/01/2010 giữa ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Sã Đa L và ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V đối với diện tích đất 5.700m^2, thuộc thửa đất số 428 tờ bản đồ số 302B tại thôn Yang Ly, xã N'Thol Hạ, huyện Đ (nay được đổi thành thửa đất số 428, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299) tại xã Bình Thạnh, huyện Đ, tỉnh L do điều chỉnh địa giới hành chính), theo ranh thửa bản đồ 2013, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO103061 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/3/2009 cho bà Kơ Sã Đa L.

4. Buộc ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Sã Đa L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 24/01/2010 đối với diện tích đất 5.700m^2, thuộc thửa đất số 428 tờ bản đồ số 302B tại thôn Yang Ly, xã N'Thol Hạ, huyện Đ (nay được đổi thành thửa đất số 428, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299) tại xã Bình Thạnh, huyện Đ, tỉnh L do điều chỉnh địa giới hành chính), theo ranh thửa bản đồ 2013, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO103061 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/3/2009 cho bà Kơ Sã Đa L.

5. Ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.700m^2, thuộc thửa đất số 428 tờ bản đồ số 302B tại thôn Yang Ly, xã

N’Thol Hạ, huyện Đ (nay được đổi thành thửa đất số 428, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299) tại xã Bình Thạnh, huyện Đ theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Să Đa L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng cộng là 1.800.000đ (một triệu tám trăm nghìn đồng), ông P, bà L đã nộp đủ và được quyết toán xong.

Bị đơn ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V tự nguyện nhận chịu chi phí đo đạc bằng máy là 2.948.000đ (hai triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn đồng), ông S, bà V đã nộp đủ và được quyết toán xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Să Đa L phải chịu án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V được chấp nhận là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); tổng cộng án phí dân sự sơ thẩm ông P, bà L phải chịu là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 4.300.000đ (bốn triệu ba trăm nghìn đồng) mà ông P, bà L đã tạm nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0013307 ngày 13/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn lại cho nguyên đơn ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Să Đa L số tiền 3.700.000đ (ba triệu bảy trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí còn dư.

Bị đơn ông Phan Thanh S, bà Trịnh Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự P thẩm:

Buộc nguyên đơn ông Đinh Ngọc P, bà Kơ Să Đa L mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự P thẩm được khấu trừ vào số tiền 600.000đ mà ông P, bà L đã tạm nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001369 và 0001368 cùng ngày 26/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Ông P, bà L đã nộp đủ tiền án phí dân sự P thẩm.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và Điều 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 P thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự (03);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân