TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 133/2024/DS-PT
Ngày 25/4/2024
Về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Trương Công Thi, bà Võ Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Minh Hoàng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 275/TBTL-TA ngày 22/11/2023 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DSST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 534/2024/QĐ-PT ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Lê Ngọc T, sinh năm 1961, bà Ngô Thị Kim L, sinh năm 1969, địa chỉ: thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Ông T và bà L đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T *và bà* L là ông Lý Mạnh D, sinh năm 1971, địa chỉ: B D, phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949, địa chỉ: thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 *là* ông Nguyễn Thành K, sinh năm 1960, địa chỉ: D L, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Ông Trần V (chết). *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:*

1. Bà Nguyễn Thị T1, vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1971, địa chỉ: thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Khánh L1, sinh năm 1977, địa chỉ: 8 B, phường E, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

4. Ông Trần Khánh L2, sinh năm 1980, địa chỉ: thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt;

5. Ông Trần Khánh L3, sinh năm 1973, vắng mặt;

6. Bà Trần Thị Kim L4, sinh năm 1975, vắng mặt;

7. Ông Trần Văn N, sinh năm 1984, vắng mặt;

8. Bà Trần Thị Ú, sinh năm 1986, vắng mặt;

9. Ông Trần Văn C, sinh năm 1990, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà T1, L3, L4, Ú, C, H là ông Nguyễn Thành K, sinh năm 1960, địa chỉ: D L, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng có gửi đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Chị Lê Quyền Q, chị Lê Thị Huyền O và anh Lê Minh K1 (con ruột ông T, bà T1) cùng địa chỉ: thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 14/9/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông* Lê Ngọc T*, bà* Ngô Thị Kim L *trình bày:*

Vợ chồng ông Trần V, bà Nguyễn Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất số 302, tờ bản đồ 28-B, tại thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Ngày 18/6/1996 hai bên viết giấy tay, không có công chứng, chứng thực về việc ông V, bà T1 chuyển nhượng cho ông T, bà L 01 phần của thửa đất 302, diện tích chuyển nhượng 6x20m, loại đất thổ cư, với giá 20 chỉ vàng y, hai bên đã giao nhận đủ vàng và đất. Năm 1997, vợ chồng ông T, bà L xây dựng nhà, sinh sống ổn định trên đất không có tranh chấp.

Khi vợ chồng ông T liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị T1. Nay vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/06/1996 giữa hai bên có hiệu lực pháp luật, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 363315 mà UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 26/10/2015.

- *Bị đơn vợ chồng ông* Trần V*, bà* Nguyễn Thị T1 *trình bày*: Năm 1995-1996 ông V, bà T1 có viết giấy tay chuyển nhượng cho ông T, bà L diện tích đất 6x20m, giá 20 chỉ vàng y, khi đó chỉ chuyển nhượng đất vườn, còn đất ở thì vợ chồng ông V đã xây dựng nhà ở, nên ghi chuyển nhượng đất thổ cư, tức là đất vườn thổ; sau đó, các bên tiếp tục lập *Giấy đồng ưng*, vẫn thống nhất chuyển nhượng đất cho ông T, bà L. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T xây

dựng nhà ở ổn định cho đến nay, nay ông V, bà T1 không tranh chấp mà đề nghị Tòa công nhận ông T, bà L có quyền sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng.

- *Ông* Trần Văn C*, bà* Trần Thị Kim H *trình bày:* Thống nhất việc vợ chồng ông V, bà T1 chuyển nhượng đất cho ông T, bà L, nhưng diện tích chuyển nhượng chỉ 6x20m nên diện tích còn lại phải trả ông V, bà T1; yêu cầu ông T, bà L trả 50% giá trị chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn sang đất ở.

- *Tại cấp sơ thẩm lần hai, bị đơn bà* T1 *có yêu cầu phản tố do ông* K *đại diện theo ủy quyền (đồng thời ông* K *cũng là đại diện theo ủy quyền của các con bà* T1 *gồm* L3, L4, Ú, C, H*) trình bày:* Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông T vô hiệu; buộc vợ chồng ông T, bà L tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, công trình trên đất và trả lại đất cho bà T1 sử dụng. Bà T1 sẽ trả lại 20 chỉ vàng y cho vợ chồng ông T, bà L vì nguồn gốc đất của hộ gia đình, nhưng khi chuyển nhượng chỉ có vợ chồng ông V, bà T1 ký giấy chuyển nhượng là không đúng, giấy chuyển nhượng viết tay là vi phạm hình thức, đất chuyển nhượng là đất vườn, vì đất ở vợ chồng ông V đã xây dựng nhà ở nên không còn đất ở để chuyển nhượng; ngoài ra, vợ chồng ông T không cung cấp được bản chính giấy chuyển nhượng, 02 giấy chuyển nhượng mà nguyên đơn cung cấp không có thời gian, còn địa điểm thì năm 1996 chưa có xã S (khi đó là xã S, huyện T).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Lê Minh K1, Lê Quyền Q, Lê Thị Huyền O *(con ông* T*, bà* L*)* thống nhất với yêu cầu của cha mẹ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* UBND huyện T *trình bày:* Thửa đất các bên tranh chấp đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 363315 ngày 26/10/2015 cho bà Nguyễn Thị T1, diện tích 130m^2 đất ở. Khi kiểm tra hiện trạng, bà Nguyễn Thị T1 thống nhất diện tích của thửa này là đất ở. Thời điểm, vợ chồng ông T xây dựng nhà trên đất thì vợ chồng ông V, bà T1 không có ý kiến gì. Khi đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1 cố tình không khai báo việc đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T nên UBND huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng. Nay vợ chồng ông T, bà L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 363315 là có cơ sở nên đề nghị Tòa án chấp nhận.

- UBND xã S, huyện T thống nhất trình bày của UBND huyện T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DSST ngày 23/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Áp dụng: Điều 26, Điều 34, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 95, Điều 99, Điều 157 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-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, ***Tuyên xử:***

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T*, bà* Ngô Thị Kim L.

[1.1] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/6/1996 giữa vợ chồng ông Trần V*, bà* Nguyễn Thị T1 *với vợ chồng ông* Lê Ngọc T*, bà* Ngô Thị Kim L *có hiệu lực pháp luật.*

[1.2] Công nhận diện tích đất 125,7m^2, loại đất ở tại nông thôn, thuộc thửa đất số 644, tờ bản đồ 28-B (thửa 113, tờ bản đồ số 38, bản đồ đo đạc năm 2014), tại thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên *(có sơ đồ kèm theo bản án này) thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng vợ chồng ông* Lê Ngọc T*, bà* Ngô Thị Kim L.

[1.3] Vợ chồng ông Lê Ngọc T*, bà* Ngô Thị Kim L *được tiếp tục sử dụng diện tích đất 60,5m^2 (có sơ đồ kèm theo bản án này) thuộc chỉ giới hành lang giao thông đường bộ (sử dụng theo quy định pháp luật) cho đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền.*

[1.4] Vợ chồng ông Lê Ngọc T*, bà* Ngô Thị Kim L *có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.*

[1.5] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 363315, đứng tên Nguyễn Thị T1*, thửa đất số 644, tờ bản đồ số 28-B, tại* thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên*, diện tích 130m^2, đất ở tại nông thôn, được* Ủy ban nhân dân huyện T *cấp ngày 26/10/2015, số vào sổ cấp GCN: CH 02925.*

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T1*, về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông* Trần V*, bà* Nguyễn Thị T1 *với vợ chồng ông* Lê Ngọc T*, bà* Ngô Thị Kim L *là vô hiệu; Buộc vợ chồng ông* T*, bà* L *tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, công trình trên đất và trả lại đất cho bà* Nguyễn Thị T1 *sử dụng.*

[3] Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T1. *Hoàn trả cho bà* Nguyễn Thị T1 *300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 425 ngày 25/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.*

Hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Ngọc T*, bà* Ngô Thị Kim L *300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 2137 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Hòa.*

Về chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị T1 *phải chịu 13.500.000đ (mười ba triệu năm trăm nghìn đồng), trong đó: Bà* T1 *đã nộp 7.500.000đ, vợ chồng ông* T *bà* L *đã nộp 6.000.000đ, nên bà* Nguyễn Thị T1 *phải hoàn trả cho vợ chồng ông* Lê Ngọc T*, bà* Ngô Thị Kim L *số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng).*

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 thoả 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.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà *T1* kháng cáo nhưng vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của bà *T1* là ông *Nguyễn Thành K* vắng có gửi đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Phía Nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cao của bà *T1*, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà *T1*, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau xét xử sơ thẩm, bị đơn bà *Nguyễn Thị T1* kháng cáo, phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ hai đã triệu tập hợp lệ, nhưng bà *T1* vắng mặt và người đại diện theo ủy quyền của bà *T1* là ông *Nguyễn Thành K* vắng, có gửi đơn đề nghị xét xử vắng mặt; đại diện Viện Kiểm sát đề nghị xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt Người kháng cáo nên Hội đồng tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

[2] Các bên đương sự trong vụ án đều thừa nhận ngày 18/6/1996 vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Trần V viết *Giấy chuyển nhượng đất thổ cư* (không được công chứng, chứng thực) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Ngọc T, bà Ngô Thị Kim L diện tích 120m^2 đất thổ cư (6x20) là một phần của thửa đất số 302 ông V, bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 với giá 20 chỉ vàng y, đã trả đủ tiền và bàn giao đất. Năm 1997, vợ chồng ông T, bà L xây dựng nhà ở kiên cố, sinh sống ổn định trên đất đến nay không có tranh chấp.

[3] Thời điểm chuyển nhượng ông V, bà T1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 08/9/1998 bà Nguyễn Thị T1 mới được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00104/QSDĐ đối với quyền sử dụng 19.220m^2 đất, trong đó thửa đất số 302, tờ bản đồ 28-B gồm 400m^2 đất ở và 105m^2 đất vườn. Năm 2015 bà T1 xin tách thửa và ngày 26/10/2015 UBND huyện T cấp cho *hộ bà* Nguyễn Thị T1 nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất đã tách, trong đó có *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành CA363315 đối với thửa đất số 644, tờ bản đồ 28-B diện tích 130m^2 đất ở nông thôn; tại vị trí thửa đất số 644 này có nhà kiên cố của vợ chồng ông T xây dựng, ở ổn định từ năm 1997.

[4] Xét, tuy hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T1 với vợ chồng ông T2 ngày 18/6/1996 (*Giấy chuyển nhượng đất thổ cư*) không tuân thủ quy định của pháp luật, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất và xây dựng nhà ở kiên cố liền kề với nhà của vợ chồng bà T1 từ năm 1997 ở ổn định đến nay, không có tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng đất là có cơ sở, đúng pháp luật. Xét, diện tích đất chuyển nhượng ghi tại *Giấy chuyển nhượng đất thổ cư* ngày 18/6/1996 có kích thước 6mx20m, nhưng khi vợ chồng ông T xây dựng nhà ở kiên cố năm 1997 vợ chồng bà T1 không tranh chấp về việc vợ chồng ông T xây nhà lấn sang đất của vợ chồng bà T1 và tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 30/3/2021 (bút lục 42, 43) ông V, bà T1 thống nhất diện tích đất Ông Bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T đúng là diện tích vợ chồng ông T đang sử dụng trên thực tế theo đo đạc ngày 30/3/2021, vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất chuyển nhượng theo diện tích đất đo thực tế 186,2m^2, trong đó 125,7m^2 đất thổ cư đã cấp Giấy chứng nhận đứng tên bà T1 và 60,5m^2 đất nằm trong chỉ giới hành lang giao thông là có cơ sở, đúng pháp luật.

[5] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng đất, công nhận diện tích đất đã sử dụng ổn định, lâu dài trên thực tế của vợ chồng ông T2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện T cấp cho bà T1 ngày 26/10/2015 đối với thửa đất số 644, tờ bản đồ 28-B, diện tích 130m^2 là có cơ sở, đúng pháp luật; do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DSST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0003606 ngày 09/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân