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

Bản án số: 13/2023/DS-PT
Ngày: 17/3/2023
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 PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Chịu

Các Thẩm Phán: + Ông Nguyễn Việt Hùng.

+ Ông Lê Trúc Lâm.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ý Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Lê Minh Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 17/3/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2022/TLPT-DS ngày 26/8/2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2023/QĐXX- PT ngày 06/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 17/02/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Lê Thị Thu T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện S tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1986. Địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- Uỷ ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1949. Địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/4/2020, nguyên đơn chị Lê Thị Thu T trình bày: Ngày 08/01/2018 âm lịch (tức ngày 23/02/2018 dương lịch), ông

Nguyễn Ngọc M và tôi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông Nguyễn Ngọc M đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại thôn N, xã S, huyện S. Quyền sử dụng đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 561722 ngày 21/9/2015 cho ông Nguyễn Ngọc M; giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 80.000.000đ; điều kiện thanh toán làm 02 lần: Lần 1 nhận 10.000.000đ vào ngày 08/01/2018 âm lịch được xem như tiền đặt cọc, lần 2 thanh toán đủ số tiền còn lại là 70.000.000đ vào ngày 08/02/2018 âm lịch sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của địa phương. Đến ngày 08/02/2018 âm lịch *(tức ngày 24/3/2018 dương lịch)*, tôi đã giao đủ số tiền còn lại, ông M đã nhận đủ tiền nhưng ông M không ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên. Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án huyện S công nhận giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn N, xã S, huyện S có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, tôi không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc M trình bày: Tôi công nhận chữ ký, dấu lăn tay tại mục người bán tại giấy đề ngày 08/01/2018 âm lịch và dấu lăn tay, chữ ký tại mục người nhận tại giấy đề ngày 08/02/2018 âm lịch mà bà T giao nộp cho Tòa đúng là của tôi. Tôi có nhận 10.000.000đ của chị T và khẳng định không nhận 76.300.000đ từ bà T. Trước đây, tôi có vay của bà T hai (02) lần: một lần 50.000.000đ và một lần 10.000.000đ. Để làm tin bà T buộc tôi phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà giữ. Vì điều kiện kinh tế quá khó khăn nên không trả nợ đúng hạn cho bà T nên bà T đã khởi kiện tôi tại Tòa án nhân dân huyện S và đã được Tòa án giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 26/02/2018. Riêng tiền vay 10.000.000đ thì bà T buộc tôi phải chuyển nhượng đất và nhận là tiền đặt cọc. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn N, xã S, huyện S thì tôi không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện vì lý do giữa tôi và bà T chưa bao giờ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 71 tại thôn N, xã S, huyện S và vì một phần thửa đất trên tôi đã viết giấy tặng cho chị ruột của tôi bà Nguyễn Thị T vào năm 2014, xây dựng nhà ở đại đoàn kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ *Bà Nguyễn Thị T trình bày:* Tôi không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì một phần diện tích thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn N, xã S, huyện S vào năm 2014 anh Nguyễn Ngọc M đã tặng cho tôi để tôi xây dựng nhà Đại đoàn kết. Hiện nay tôi đang ở, ngoài căn nhà nói trên tôi không còn chỗ ở nào khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ *Ông Nguyễn Ngọc L trình bày*: Tôi là cha ruột của ông Nguyễn Ngọc M. Ông L tự xây dựng nhà ở cấp 4 vào năm 2014 trên thửa đất 210 tờ bản đồ số 71 với tổng vốn xây dựng là 20.000.000đ. Hiện nay tôi đang ở, ngoài căn nhà nói trên tôi không còn chỗ ở nào khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Về nguồn gốc thửa đất 210 tờ bản đồ số 71 trước kia vào năm 2001 ông mua lại của người ta sau đó ông L tặng cho lại cho con là ông Nguyễn Ngọc M. Việc tặng cho này chỉ bằng

miệng không có lập bằng văn bản. Hiện nay, thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 đứng tên ông Nguyễn Ngọc M và ông L là người đang sinh sống trên ngôi nhà này. Hiện trạng ngôi nhà từ năm 2014 cho đến nay không có gì thay đổi hoặc biến động gì. Riêng việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 giữa ông Nguyễn Ngọc M và bà Lê Thị Thu T, ông L không biết và không có ý kiến gì.

+ Uỷ ban nhân dân xã S trình bày: Qua kiểm tra công tác lưu trữ chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã S thì không thấy bà Lê Thị Thu T và ông Nguyễn Ngọc M chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tọa lạc Thôn N, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên đến thời điểm này các bên cũng không có đến tại Uỷ ban nhân dân xã S để chứng thực hợp đồng mua bán này. Hiện nay, trên thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 đang tồn tại 02 ngôi nhà ở cấp 4 của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L. Riêng ngôi nhà của bà Nguyễn Thị T được xây dựng vào năm 2014 theo chương trình xây dựng nhà ở đại đoàn kết. Còn nhà ông Nguyễn Ngọc L do ông L tự xây dựng. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu T và ông Nguyễn Ngọc M tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 thì bên chính quyền xã S đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Uỷ ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện S trình bày: Năm 2014 Uỷ ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện S có ký quyết định số 57/QĐ-MTTQ-BVĐ về việc trao tặng nhà Đại đoàn kết từ nguồn "Qũy vì người nghèo" Tỉnh trao tặng nhà Đại đoàn kết cho bà Nguyễn Thị T, Mã số hộ nghèo GK0138 thường trú tại Thôn N, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên. Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu T và ông Nguyễn Ngọc M tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71. Uỷ ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện S đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DSST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện S đã quyết định:

Căn cứ các Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 7 Điều 95 Luật đất đai 2013.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Thu T về việc yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn N, xã S, huyện S có hiệu lực pháp luật.

2. Về số tiền đặt cọc 10.000.000đ do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

3. Về số tiền 6.300.000đ nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/6/2022, nguyên đơn chị Lê Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/6/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện S kháng nghị Bản án số

07/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện S tại Quyết định số 01/QĐ -VKS-SH ngày 22/6/2022, theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn chị Lê Thị Thu T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận hiệu lực giao dịch mua bán, chuyển nhượng QSD đất giữa chị T với anh Nguyễn Ngọc M về thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71, Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CA561722 tại thôn N, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến trình bày.

Ý kiến của kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận một phần kháng cáo, chấp nhận một phần kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm; Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, buộc nguyên đơn chị Lê Thị Thu T và bị đơn anh Nguyễn Ngọc M khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

.NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Xét sự vắng mặt của họ không gây trở ngại cho việc xét xử, nên chấp nhận ý kiến của các đương sự và Kiểm sát viên, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Lê Thị Thu T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại giấy đề ngày 08/01/2018 (ÂL), của các bên đã thể hiện nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 210, tờ bản đồ số 71, giấy chứng nhận quyền sử dụng số CA561722 tại thôn N, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên, giá tiền chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, thời hạn giao nhận số tiền còn lại, hậu quả của việc chậm ký Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực của địa phương. Đúng ngày thỏa thuận ngày 08/02/2018 (ÂL), theo chị T các bên đã giao nhận số tiền 76.300.000đ, nhưng lý do các bên chưa ký được Hợp đồng có công chứng vì ngày 08/02/2018 ÂL nhằm ngày 24/3/2018 DL là ngày thứ bảy, UBND xã S không làm việc nên tại giấy nhận tiền này có ghi nội dung "hai ngày sau sẽ ký chuyển nhượng đất GCNQSDĐ số CA561722". Tuy giấy ngày 08/02/2018 ÂL không ghi rõ nhận của ai, tên gì, ở đâu, thanh toán cho khoản nào, số tiền

giao nhận 76.300.000đ không phù hợp thỏa thuận số tiền còn lại 70.000.000đ nhưng giấy này có liên quan đến giấy đề ngày 08/01/2018 ÂL về giao dịch chuyển nhượng đất, do chị T viết và anh M ký tên, lăn tay. Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, chị T có trình bày về số tiền giao dư 6.300.000đ đã được anh M trả lại và chị ghi giấy nhận lại số tiền 6.300.000đ giao cho anh M giữ giấy nhưng cả chị T cùng anh M không cung cấp được chứng cứ. Anh M cho rằng anh bị chị T ép buộc ký giấy nhận tiền ngày 08/02/2018 ÂL nên không biết về nội dung, số tiền anh trả chị T là trả lãi cho khoản vay khác nhưng không cung cấp được giấy trả tiền cũng như tài liệu chứng minh. Tuy nhiên, chị T cho rằng đến ngày 08/02/2018 ÂL (nhằm ngày 24/3/2018) chị T đã hoàn thành nghĩa vụ giao tiền, anh M đã chấp nhận 02 ngày sau sẽ tiến hành ký Hợp đồng có công chứng nhưng sau đó anh M không ký hợp đồng có công chứng như thỏa thuận là lỗi của chị T và anh M. Chị T yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất giữa chị và anh M nên không yêu cầu xử lý đối với số tiền chị đã giao cho anh M nhưng cấp sơ thẩm xác định số tiền đặt cọc 10.000.000đ đương sự không yêu cầu, số tiền 76.300.000đ không có thực và không giải quyết đối với số tiền trên khi không công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự là không đảm bảo quyền lợi của chị T.

[3] Mặt khác, với các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Biên bản định giá tài sản vào ngày 14/11/2022 của Hội đồng định giá tài sản tỉnh Phú Yên; sơ đồ bản vẽ hiện trạng thửa đất số 210, tờ bản đồ số 71 nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định trên diện tích đất 4.000m^2 thuộc thửa 210 tờ bản đồ số 71 theo GCNQSD đất số CA561722 của UBND huyện S cấp ngày 21/9/2015 do anh M đứng tên cho thấy tại diện tích đất 4.000m^2 thuộc thửa 210 tờ bản đồ số 71 mà anh M thỏa thuận chuyển nhượng cho chị T đang tồn tại 02 ngôi nhà gồm: 01 ngôi nhà Đại đoàn kết do Quỹ vì người nghèo tỉnh Phú Yên xây dựng tặng cho bà Nguyễn Thị T (chị anh M) – mã số hộ nghèo GK-0133 và nhà của ông Nguyễn Ngọc L (cha anh M) cùng các vật kiến trúc khác gắn liền với một phần diện tích đất chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không tiến hành làm việc với ông L và các cơ quan đoàn thể đã xây dựng nhà đoàn kết cho bà T, chưa thu thập đầy đủ tài liệu về giá trị tài sản và giá trị pháp lý của sự tồn tại của các tài sản trên đất để giải quyết khi xử lý tranh chấp về giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến tài sản của người khác đang tồn tại trên đất, chứng tỏ rằng khi hai bên ký kết về giao dịch chuyển nhượng đất, do chị T viết và anh M ký tên, lăn tay, cả chị T và anh M đều không cung cấp thông tin, không cùng đến xem xét hiện trạng thực tế diện tích đất, không xác định được vị trí tứ cận của thửa đất số 210, tờ bản đồ số 71 nói trên là thể hiện có sự lừa dối, đe dọa, cưỡng ép khi ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với anh M là chưa đánh giá được toàn diện vụ án và cả hai bên cùng có lỗi nên dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Hơn nữa, xét kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S và phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc cấp sơ thẩm có thiếu sót trong thủ tục tố tụng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng nghị số 01/QĐ -VKS-SH ngày 22/6/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện S: Sửa bản án sơ thẩm. Tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

chị T với anh M là vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu đươc quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở và tại cấp phúc thẩm người kháng cáo cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nào mới. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Lê Thị Thu T; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm như Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên đề nghị tại phiên tòa là phù hợp với quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tối tụng dân sự năm 2015: sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 117, 119, 127, 131, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện S, giữa nguyên đơn chị Lê Thị Thu T với bị đơn anh Nguyễn Ngọc M.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Thu T về việc yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn N, xã S, huyện S có hiệu lực pháp luật.

3. Tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với anh M là vô hiệu. Buộc anh M phải trả lại số tiền 80 triệu đồng cho chị T. Buộc chị T phải trả lại cho anh M quyền sử dụng đất diện tích 4.000 m^2 thửa số 210, tờ bản đồ số 71và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng số CA561722 tại thôn N, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên. **(**Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4.Về số tiền 6.300.000đ nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

5. Về án phí: Chị Lê Thị Thu T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số: 0006055 ngày 07/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S.

Chị Lê Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho chị Lê Thị Thu T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu tiền số 0002831 ngày 18/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S.

6. Về chi phí tố tụng khác: Chị Lê Thị Thu T phải chịu 5.000.000đ tiền chi phí thực tế xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Chị Lê Thị Thu T đã nộp đủ.

Anh Nguyễn Ngọc M phải chịu 5.000.000đ tiền chi phí thực tế xem xét,

thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh Nguyễn Ngọc M đã nộp đủ.

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 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 Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND H Sơn Hòa(2);
- CCTHADS Sơn Hòa;
- P.GĐKT;
- P.TCCB;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Chịu

[1] *Về thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp:*

[1.1] *Về thủ tục tố tụng*: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa vì vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh, Uỷ ban nhân dân xã Sơn Nguyên, Uỷ ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện Sơn Hòa. Hội đồng xét xử xét thấy phiên tòa hoãn nhiều lần, đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng đã được Toà án triệu tập hợp lệ. Do vậy, Toà án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] *Về quan hệ tranh chấp*: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này là tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa: Nguyên đơn chị Lê Thị Thu Trâm không yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Ngọc Mạnh trả số tiền 6.300.000đ nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn Nguyên Trang, xã Sơn Nguyên, huyện Sơn Hòa có hiệu lực pháp luật. Do đó căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn cũng không cung cấp chứng cứ gì thêm tại phiên tòa do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 6 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án. Bên cạnh đó các đương sự đều công nhận đến nay các bên chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Để chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu: Một *(01)* giấy đề ngày 08/01/2018 âm lịch (*không ghi tiêu đề tại Bl 09 &41)* và một *(01)* giấy đề ngày 08/02/2018 âm lịch (*không ghi tiêu đề tại Bl 08&42).* Từ đó xác định việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành và đề nghị Tòa án công nhận giao dịch này.

Xét, giấy đề ngày 08/01/2018 âm lịch (*không ghi tiêu đề tại Bl 09 &41)* chỉ thể hiện bị đơn ông Mạnh đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Trâm, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng, số tiền cọc 10.000.000đ, phương thức và thời gian trả số tiền còn lại là sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất có công chứng, chứng thực của địa phương. Như vậy có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định các bên mới dừng lại ở việc đặt cọc và thực tế là các bên chưa bao giờ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét, giấy đề ngày 08/02/2018 âm lịch có nội dung Nguyễn Ngọc Mạnh nhận 76.300.000đ nhưng lại không ghi rõ nhận của ai, tên gì, ở đâu, thanh toán cho khoản nào. Trong khi đó bị đơn Mạnh khẳng định không nhận số tiền 76.300.000đ. Mà giả sử nếu cho rằng ông Mạnh nhận tiền của bà Trâm thì thấy tại giấy đề ngày 08/01/2018 âm lịch các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là 80.000.000đ, bị đơn đã nhận 10.000.000đ còn lại 70.000.000đ được nhận vào ngày 08/02/2018 âm lịch nhưng vào ngày 08/02/2018 âm lịch thì nguyên đơn giao cho bị đơn 76.300.000đ là rất mâu thuẫn. Tại sao có sự chênh lệch 6.300.000đ thì nguyên đơn không giải thích và không chứng minh được. Do đó Hội đồng xét xử có căn cứ xác định việc nguyên đơn đưa 76.300.000đ về khoản thanh toán cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật.

Khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó"*. Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan"*. Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: *"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này"*. Khoản 7 Điều 95 Luật đất đai quy định: "*Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính"*. Điều 503 Bộ luật dân sự quy định: *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai"*.

Như đã phân tích trên và đối chiếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với quy định tại các Luật viện dẫn trên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Riêng số tiền cọc 10.000.000đ các bên không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 25/4/2022 Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Tạm ngừng phiên tòa để xác minh làm rõ tài sản đang hình thành trên thửa đất số 210 tờ bản đồ 71 tại thôn Nguyên Trang, xã Sơn Nguyên, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên. Theo biên bản xác minh ngày 09/5/2022 tại Uỷ ban nhân dân xã Sơn Nguyên cung cấp như sau: *"Trên thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 hiện nay đang tồn tại 02 ngôi nhà ở cấp 4 của bà Nguyễn Thị Thanh và ông Nguyễn Ngọc Lai. Nhà ở của bà Nguyễn Thị Thanh được xây dựng vào năm 2014 theo diện xây dựng nhà đại đoàn kết diện tích 45m^2 (5m x 9m) với tổng vốn xây dựng là 50.000.000đ trong đó: Vốn hỗ trợ đại đoàn kết: 25.000.000đ và vốn tự có của hộ gia đình là 25.000.000đ. Riêng nhà ở của ông Nguyễn Ngọc Lai tự xây dựng vào năm 2014 diện tích 30m^2 (5m x 6m). Tổng vốn xây dựng nhà ở thì địa phương không nắm rõ. Hiện trạng của 02 ngôi nhà trên từ năm 2014 cho đến nay không có gì thay đổi"*. Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2022 với ông Nguyễn Ngọc Lai, thể hiện: *"Ông Lai tự xây dựng nhà ở*

cấp 4 vào năm 2014 trên thửa đất 210 tờ bản đồ số 71 với tổng vốn xây dựng là 20.000.000đ. Nguồn gốc thửa đất 210 tờ bản đồ số 71 trước kia vào năm 2001 ông mua lại của người ta sau đó ông Lai tặng cho con là ông Nguyễn Ngọc Mạnh. Việc tặng cho này chỉ bằng miệng không có lập bằng văn bản. Hiện nay, thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 đứng tên ông Nguyễn Ngọc Mạnh và ông Lai là người đang sinh sống trên ngôi nhà này. Hiện trạng ngôi nhà từ năm 2014 cho đến nay không có gì thay đổi hoặc biến động gì. Riêng việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 giữa ông Nguyễn Ngọc Mạnh và bà Lê Thị Thu Trâm, ông Lai không biết và không có ý kiến gì".

Tại phiên tòa sơ thẩm năm 2020 và tại phiên tòa phúc thẩm năm 2021 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay (09/6/2022) các đương sự không yêu cầu định giá tài sản về giá trị 02 ngôi nhà đang tồn tại trên thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tọa lạc thôn Nguyên Trang, xã Sơn Nguyên, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc Lai không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với ngôi nhà của ông Lai tự xây dựng trên thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 mà Lê Thị Thu Trâm và Nguyễn Ngọc Mạnh đang tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thanh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng có ảnh hưởng đến quyền lợi của bà nhưng không có yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Hòa cho rằng giấy đề ngày 08/01/2018 âm lịch là hợp đồng đã thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm tiếp tục tạm ngừng phiên tòa căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự, để tiến hành xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ có liên quan đến thửa đất số 210 tờ bản đồ 71, đồng thời xác định giá trị 02 ngôi nhà xây cấp 4 nằm trên mảnh đất tranh chấp, để có hướng giải quyết vụ án toàn diện, khách quan đúng theo quy định pháp luật.

Xét quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Hòa với những phân tích trên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Nguyên đơn chị Lê Thị Thu Trâm tranh luận; tự bào chữa đưa ra quan điểm không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ có liên quan đến thửa đất số 210 tờ bản đồ 71, có tài sản là 02 ngôi nhà nằm trên thửa đất đang tranh chấp là không cần thiết, bởi vì tất cả các tài liệu chứng cứ đã có đầy đủ trong hồ sơ vụ án, nên nguyên đơn chị Lê Thị Thu Trâm bác lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Hòa. Nguyên đơn chị Lê Thị Thu Trâm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa công nhận giao dịch mua bán,

chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn Nguyên Trang, xã Sơn Nguyên, huyện Sơn Hòa có hiệu lực pháp luật.

[8] Bị đơn anh Nguyễn Ngọc Mạnh tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử không công nhận giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Thu Trâm và anh Nguyễn Ngọc Mạnh. Vì anh Mạnh chưa bao giờ chuyển nhượng thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 cho chị Trâm.

[9] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 7 Điều 95 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Thu Trâm về việc yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn Nguyên Trang, xã Sơn Nguyên, huyện Sơn Hòa có hiệu lực pháp luật.

2. Về số tiền đặt cọc 10.000.000đ do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

3. Về số tiền 6.300.000đ nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

4. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Buộc nguyên đơn chị Lê Thị Thu Trâm phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, đã nộp đủ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006055 ngày 07/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên nên không phải nộp thêm.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Nam **Nguyễn Ký** **Sô Thị Mẹo**

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện Sơn Hòa;
- CCTHADS huyện Sơn Hòa;
-TAND tỉnh Phú Yên
- Lưu.

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

Sô Thị Mẹo