

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 281/2023/DS - PT

Ngày 29 – 8 – 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và kiện
đòi tài sản

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân và bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký 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 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 174/2023/TLPT- DS ngày 28 tháng 6
năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện
đòi tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2023/DS - ST ngày 27/4/2023 của Toà án
nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/2023/QĐ- PT ngày
13 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 187/2023/QĐ-PT ngày 10
tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trịnh Ngọc V, bà Vũ Thị Phương L; trú tại: Hẻm 426
PBC, tổ dân phố X, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ Trường G; địa chỉ: đường TX, thành
phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q; trú tại: Thôn Y, xã EK, thành
phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Huỳnh Thị TC; địa chỉ: đường LTHG, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Trần Trọng Đ; trú tại: Số 30 Trần Văn Phụ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Trần Thị K; trú tại: Số 30 Trần Văn Phụ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ Ngọc C – chức vụ: Nhân viên bộ phận hành chính – Tổng hợp.

Địa chỉ: Đường TĐT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng A

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đỗ Thị HN

Địa chỉ: Đường NQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Trọng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa; nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào khoảng năm 2013, ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L nhận chuyển nhượng thửa đất số 164, tờ bản đồ 39, tại Hẻm 426 đường PBC, tổ dân phố 2, phường TN, thành phố B của ông Trần Văn H và bà Trần Thị Tú Q. Giữa hai bên có viết giấy sang nhượng đất thổ cư và thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 5m x 28m, giá thửa đất là 250.000.000 đồng. Các bên đã bàn giao đất trên thực tế, ông V và bà L đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng. Đồng thời, ông bà đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2013, sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Quá trình sử dụng đất, ông bà sử dụng ổn định và không có tranh chấp gì, không có ai đến trao đổi việc mua bán, chuyển nhượng gì. Phần diện tích đất thực tế hiện nay là 160.6 m².

Thửa đất này tại thời điểm nhận chuyển nhượng chưa có giấy tờ gì. Ông V và bà L có trao đổi với bà Q, ông H thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông H và bà Q hứa hẹn nhiều lần và không thực hiện. Cho đến nay, ông bà được biết thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số BG 642972 ngày 12/8/2011 cho ông H, bà Q và đã được chuyển nhượng trên giấy tờ cho ông Trần Trọng Đ.

Nay ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” giữa ông bà và ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q là hợp pháp; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9782, quyền số 11TP/CC-SCC-HĐGD giữa bà Trần Thị Tú Q, ông Trần Văn H với ông Trần Trọng Đ được Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 05/11/2015 là vô hiệu; yêu cầu hủy đăng ký biến động ngày 30/11/2015 với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Trần Trọng Đ, sinh năm 1977, CMND số: 240563434, địa chỉ thường trú: Phường TL, thành phố B, Đắk Lắk. Theo hồ sơ số 24130062016.CN.CVP trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972, cấp ngày 12/8/2011; buộc ông Trần Trọng Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972, cấp ngày 12/8/2011 cho ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L.

**** Quá trình tham gia tố tụng; bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H và bà Trần Thị Tú Q trình bày:***

Thửa đất số 164, tờ bản đồ 39, tại Hẻm 426 đường PBC, tổ dân phố 2, phường TN, thành phố B có nguồn gốc là của ông Trần Văn H và bà Trần Thị Tú Q và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972 ngày 12/8/2011.

Quá trình sử dụng đất ông H và bà Q có thỏa thuận miệng với ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L về việc chuyển nhượng thửa đất trên. Ông H, bà Q đã bàn giao đất trên thực địa cho ông V, bà L; ông V và bà L đã trả đủ số tiền 250.000.000 đồng. Song do bà Q và ông H được cấp rất nhiều quyền sử dụng đất xung quanh thửa đất này nên không biết Giấy chứng nhận nào để giao lại cho ông V, bà L nên chưa làm thủ tục và giao giấy chứng nhận cho ông V, bà L. Năm 2013, ông V và bà L đã xây dựng nhà ở nên có yêu cầu ông bà viết lại giấy chuyển nhượng.

Trước năm 2015, bà Q có vay nợ của ông Trần Trọng Đ số tiền khoảng 3 tỷ đồng. Do không trả được các khoản nợ này nên ông H và bà Q đã giao giấy chứng nhận của thửa đất này và của một số tài sản khác cho ông Trần Trọng Đ để trừ nợ. Do có nhiều giấy tờ và không xác định được rõ tài sản này nên ông H và bà Q đã giao nhầm Giấy chứng nhận của thửa số 164, tờ bản đồ 39 cho ông Đ. Ông H và bà Q xác định, việc chuyển nhượng là có sự nhầm lẫn. Về mặt thực tế thì giữa ông Đ và bà Q, ông H không có sự bàn giao đất trên thực địa.

Nay nguyên đơn khởi kiện thì bà Q và ông H có ý kiến như sau: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Q và ông H đồng ý thanh toán số tiền tương đương với giá trị thửa đất cho ông Trần Trọng Đ.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trần Trọng Đ trình bày:***

Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường TN, thành phố B được ông Trần Trọng Đ nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Trần Thị Tú Q và ông Trần Văn H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 05/11/2015 và đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo nội dung đăng ký biến động ngày 30/11/2015. Thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972 ngày 12/8/2011 cho ông Trần Văn H và bà Trần Thị Tú Q. Việc chuyển nhượng được thực hiện công khai, hợp pháp, ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cho nhà nước theo quy định và được nhà nước công nhận hợp pháp quyền sử dụng thửa đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Trần Văn H là người trực tiếp đưa ông đến thửa đất để bàn giao. Lúc này, phần diện tích đất nhận chuyển nhượng cỏ mọc um tùm, chưa có ranh giới cụ thể và còn nằm chung trong thửa đất lớn của ông H, bà Q. Các bên chỉ chỉ vị trí, không tiến hành đo đạc, cắm mốc. Trên đất chưa có bất cứ tài sản gì. Đến năm 2021, khi thực hiện việc đo đạc, xác định ranh giới thửa đất thì ông mới biết trên đất đã có căn nhà do ông V, bà L xây dựng. Việc xây dựng nhà ở trên đất ông nhận chuyển nhượng thì ông không biết và ông xác định đây là hành vi bất hợp pháp.

Việc bà Q, ông H xác định có vay nợ của ông là một việc làm ăn khác và đã được giải quyết bằng một vụ án tại Tòa án, việc chuyển nhượng không liên quan đến số nợ này. Giao dịch giữa ông và bà Q, ông H là có thật, đã được Nhà nước Công nhận và ông đã thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Do vậy, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như ý kiến của bị đơn. Đồng thời, ông Trần Trọng Đ có đơn yêu cầu phản tố, buộc ông Trịnh Ngọc V, bà Vũ Thị Phương L trả lại phần diện tích đất 160.6m² thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường TN, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972, cấp ngày 12/8/2011. Về căn nhà trên đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng A trình bày:***

Nguyên vào ngày 05/11/2015, vợ chồng Ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q và ông Trần Trọng Đ có đến Văn phòng công chứng A yêu cầu Văn phòng chúng tôi công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà cho ông Trần Trọng Đ đối với thửa đất số 164, TĐĐ số 39, địa chỉ thửa đất: Phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 642972 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 12/8/2011.

Dựa trên sự thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản như điều khoản về đối tượng chuyển nhượng, điều khoản về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán,... và sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng công chứng A đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ký tên vào Hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng tại Văn phòng công chứng A, Văn phòng Công chứng A đã trả toàn bộ hồ sơ cho các bên theo quy định.

Nay bà Vũ Thị Phương L và ông Trịnh Ngọc V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q và ông Trần Trọng Đ được Văn phòng công chứng A chứng nhận ngày 05/11/2015, Văn phòng công chứng A không đồng ý. Vì vậy, Văn phòng công chứng A đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

**** Người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trình bày:***

Hộ bà Trần Thị Tú Q và ông Trần Văn H được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972, cấp ngày 12/8/2011, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 39, diện tích 160.6m, mục đích sử dụng: 59.9m² đất ở đô thị, 100.7m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất tọa lạc phường TN.

Ngày 05/11/2015, hộ bà Trần Thị Tú Q và ông Trần Văn H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Trọng Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 9782, quyền số 11TP/CC-SCC-HĐGD của Văn phòng công chứng A. Ngày 06/11/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng trên của ông Trần Trọng Đ. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập phiếu chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính chuyển đến Chi cục thuế thành phố B để xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 23/11/2015, Chi cục thuế thành phố B phát hành thông báo nghĩa vụ tài chính. Ngày 24/11/2015, ông Trần Văn H và ông Trần Trọng Đ thực hiện nghĩa vụ tài chính vào ngân sách nhà nước theo giấy nộp tiền số 7238610, 7238619. Ngày 30/11/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ký chỉnh lý trang 4 cho ông Trần Trọng Đ.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTMNT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Căn cứ quy định trên, việc xử lý hồ sơ nhận chuyển nhượng của ông Trần Trọng Đ là đúng theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy nội dung chính lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng bà Phạm TQ trình bày:** Gia đình bà sinh sống tại địa phương từ năm 2010 cho đến nay. Quá trình sinh sống tại địa phương đến năm 2013, bà chứng kiến việc gia đình anh Trịnh Ngọc V, chị Vũ Thị Phương L đã về xây dựng nhà ở và sinh sống từ đó cho đến nay. Nhà và đất của gia đình anh V, chị L nằm sát, tiếp giáp với phần cuối đất nhà bà.

Trước đây, phần diện tích đất của gia đình bà và gia đình anh V, chị L là cùng chung trong thửa đất lớn của ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q. Việc chuyển nhượng thửa đất của anh V như thế nào thì bà không biết. Từ sau khi gia đình anh V, chị L về xây dựng nhà ở và sinh sống cho đến nay thì bà không thấy có ai tranh chấp hay đến hỏi han, tìm hiểu gì.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Trịnh HL trình bày:** Ông sinh sống tại địa phương cách đây khoảng 17 năm cho đến nay. Hiện căn nhà và xưởng gỗ của gia đình ông nằm gần đối diện với phần diện tích đất và nhà của anh Trịnh Ngọc V và chị Vũ Thị Phương L. Gia đình anh V, chị L về sinh sống tại địa phương từ khoảng cách đây 10 năm (ông không nhớ cụ thể về thời gian). Căn nhà hiện gia đình anh V sinh sống là do chính gia đình anh V xây dựng. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên như thế nào thì ông không biết. Từ đó đến nay, ông không thấy có ai đến tìm hiểu, hỏi thăm gì về thửa đất do gia đình anh V quản lý, sử dụng.

*** Người làm chứng ông Nguyễn VH trình bày:** Ông sinh sống tại địa phương từ năm 1985 cho đến nay. Trong thời gian sinh sống, ông thường xuyên tham gia các công tác của địa phương từ năm 1997. Ngoài ra, ông có 01 cơ sở kinh doanh vật liệu xây dựng tại số 393 PBC, thành phố B. Vào khoảng năm 2013, anh Trịnh Ngọc V có liên hệ ông để lấy một số vật liệu xây dựng để sửa sang nhà ở tại Hẻm 426 PBC, thành phố B. Trong thời gian từ năm 2013 cho đến nay, không có ai tranh chấp gì đối với thửa đất mà gia đình anh V đang sinh sống

*** Người làm chứng ông Bùi Văn S trình bày:** Ông cùng gia đình sinh sống tại Hẻm 426 PBC, thành phố B từ năm 2012 cho đến nay. Gia đình ông và gia đình anh Trịnh Ngọc V là hàng xóm. Vào năm 2013, anh Trịnh Ngọc V và chị Vũ Thị Phương L có xây dựng căn nhà cấp 4 và sinh sống cho đến nay. Quá trình sinh sống đến năm 2021, có người đến hỏi ông cách thức liên hệ với anh V, chị L và hỏi ai là người làm nhà trên đất. Ông có trả lời là do gia đình anh V xây dựng từ năm

2013. Ông không biết chủ đất cũ là ai và không việc chuyển nhượng giữa các bên như thế nào.

*** Người làm chứng bà Phan Thị Kim D trình bày:** Gia đình bà sinh sống tại Hẻm 426 PBC, liên gia 16, tổ dân phố 2, phường TN, thành phố B từ năm 2009 cho đến nay. Gia đình bà và gia đình anh Trịnh Ngọc V là hàng xóm. Vào năm 2013, anh Trịnh Ngọc V và chị Vũ Thị Phương L có xây dựng căn nhà cấp 4 và sinh sống cho đến nay. Quá trình sinh sống, bà không thấy có ai tranh chấp gì. Bà không biết chủ đất cũ là ai và không việc chuyển nhượng giữa các bên như thế nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS - ST ngày 27/4/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng: Điều 126, Điều 129, Điều 131 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai; Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Ngọc V, bà Vũ Thị Phương L với ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q đối với thửa đất 164, tờ bản đồ 39, tại Hẻm 426 đường PBC, tổ dân phố 2, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” do bà Trần Thị Tú Q và bà Vũ Thị Phương L ký kết.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9782 giữa ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q với ông Trần Trọng Đ được công chứng tại Văn phòng Công chứng A ngày 05/11/2015 là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Trọng Đ có nghĩa vụ giao trả 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972 do Ủy ban nhân dân thành phố cấp ngày 12/8/2011 mang tên ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q (Có nội dung chỉnh lý biến động trang 4 ngày 30/11/2015) cho ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L.

Ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L có quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để thực hiện việc hủy bỏ, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972 đối với nội dung chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 30/11/2015 và để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2]. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Trọng Đ về việc: Buộc ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 39, tại Hẻm 426 đường PBC, tổ dân phố 2, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Buộc bà Trần Thị Tú Q và ông Trần Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Trọng Đ số tiền 800.000.000 đồng.

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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung đơn yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo,

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

- *Về tố tụng:* Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng Đ là không có căn cứ chấp nhận. Do đó đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 60/2023/DS – ST ngày 27/4/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. *Về tố tụng:* Ông Trần Trọng Đ kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về nội dung:* Ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L xác định đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 164, tờ bản đồ 39, tại Hẻm 426 đường PBC, tổ dân phố 2, phường TN, thành phố B (sau đây viết tắt là: Thửa 164) của ông Trần Văn H và

bà Trần Thị Tú Q vào thời điểm năm 2013. Giữa hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất thổ cư diện tích chuyển 5m x 28m, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Các bên nhận đủ tiền và bàn giao đất trên thực tế xong, sau đó ông V, bà L xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2013 và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Ông V và bà L có trao đổi với ông H, bà Q để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng ông H, bà Q hứa hẹn nhiều lần mà vẫn không thực hiện. Vì vậy nay ông bà khởi kiện ông H, bà Q để yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì mới biết thửa đất 164 mà ông bà đang quản lý sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972 ngày 12/8/2011 và đã được chuyển nhượng sang tên cho ông Trần Trọng Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Trịnh Ngọc V, bà Vũ Thị Phương L trả lại phần diện tích đất 160.6m² thuộc thửa 164 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972, cấp ngày 12/8/2011 cho ông Đ.

[2.1]. Xét kháng cáo của ông Trần Trọng Đ thì thấy rằng: Ngày 05/11/2015 ông Đ với Bà Q, ông H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 164, sau đó các bên làm thủ tục đăng ký biến động sang tên ông Đ. Ông Đ cho rằng khi nhận chuyển nhượng xong thì “..ông H đưa ông đến thửa đất để bàn giao. Lúc này, phần diện tích đất nhận chuyển nhượng cỏ mọc um tùm, chưa có ranh giới cụ thể và còn nằm chung trong thửa đất lớn của ông H, bà Q, các bên chỉ chỉ vị trí, không tiến hành đo đạc cắm mốc, trên đất chưa có bất cứ tài sản gì..”. Còn phía nguyên đơn ông V, bà L thì xác định ông bà đã nhận chuyển nhượng thửa 164 của bà Q, ông H từ năm 2013, sau đó ông bà xây nhà kiên cố để ở từ đó cho đến nay. Nội dung ông V, bà L trình bày phù hợp với thực tế và lời khai những người làm chứng: Bà Phạm TQ, ông Nguyễn Trịnh HL, ông Nguyễn VH, ông Bùi Văn S, bà Phan Thị Kim D là những người hàng xóm với ông V, bà L sinh sống tại khu vực này từ trước tới nay. Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm ông V, bà L còn cung cấp thêm các hóa đơn tiền điện để chứng minh cho thời gian gia đình ông bà làm nhà ở trên đất trước thời điểm bà Q, ông H chuyển nhượng thửa 164 cho ông Đ.

Như vậy, xét thấy sau khi ông Đ nhận chuyển nhượng đất từ bà Q, ông H và là thủ tục đăng ký biến động sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ đã không trực tiếp quản lý sử dụng thửa 164. Mặt khác, ông Đ cho rằng đã được ông H chồng bà Q giao đất, nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Trong khi đó

nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc bà Q, ông H đã chuyển nhượng thửa đất số 164 cho vợ chồng ông V, bà L từ thời điểm năm 2013, mặc dù các bên chỉ viết giấy tay là không tuân thủ hình thức của hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng, xây nhà ở ổn định nhiều năm nay, không có tranh chấp hay bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính. Do đó, căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định 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 Tòa án công nhận hợp đồng...”*.

[2.2]. Từ những phân tích, nhận định trên HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng Đ là không có cơ sở để chấp nhận, mà cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là phù hợp.

[3]. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Trần Trọng Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Trọng Đ - Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 60/2023/DS – ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử:

[1.1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Ngọc V, bà Vũ Thị Phương L với ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q đối với thửa đất 164, tờ bản đồ 39, tại Hẻm 426 đường PBC, tổ dân phố 2, phường TN, thành phố

B, tỉnh Đắk Lắk theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” do bà Trần Thị Tú Q và bà Vũ Thị Phương L ký kết.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9782 giữa ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q với ông Trần Trọng Đ được công chứng tại Văn phòng Công chứng A ngày 05/11/2015 là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Trọng Đ có nghĩa vụ giao trả 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972 do Ủy ban nhân dân thành phố cấp ngày 12/8/2011 mang tên ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q (Có nội dung chỉnh lý biến động trang 4 ngày 30/11/2015) cho ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L.

Ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L có quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để thực hiện việc hủy bỏ, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642972 đối với nội dung chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 30/11/2015 và để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Trọng Đ về việc: Buộc ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 39, tại Hẻm 426 đường PBC, tổ dân phố 2, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[1.3]. Buộc bà Trần Thị Tú Q và ông Trần Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Trọng Đ số tiền 800.000.000 đồng.

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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[2]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.1]. Về án phí:

- Ông Trần Văn H và bà Trần Thị Tú Q phải chịu 36.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trịnh Ngọc V và bà Vũ Thị Phương L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 1.200.000 đồng đã nộp theo các biên lai thu số AA/2021/0012572 ngày 31/3/2022 và số AA/2021/0021754 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Ông Trần Trọng Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000 đồng theo biên lai thu số

AA/2021/0021513 ngày 06/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, ông Trần Trọng Đ được nhận lại số tiền 5.950.000 đồng.

- Ông Trần Trọng Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002003 ngày 17/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[2.2]. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q phải trả cho ông Trịnh Ngọc V, bà Vũ Thị Phương L số tiền 2.000.000 đồng là tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản.

[3]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Kim Khánh