TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **09**/2024/DSPT
Ngày 21/02/2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Ma Hồng Thắng

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Nam, ông Bàn Văn Thế;

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Hồng Phong - Thẩm tra viên, Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà: Bà Lương Minh Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST, ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2023/QĐ-PT, ngày 22 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Th**, sinh năm 1973 và ông **Đỗ Đức Ph**, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Thôn P. L A, xã A, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

2. Bị đơn: Bà **Trần Lệ T**, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn P. L A, xã A, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang (vắng mặt).

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - bà Trần Lệ T: Ông **Trần Văn L,** sinh năm 1961 và bà **Nguyễn Thu M**, sinh năm 1998; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường H, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang .

Do có kháng cáo của bị đơn bà Trần Lệ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa nguyên đơn nguyên đơn bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph trình bày: Ngày 09/10/2007, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng đất và hoa màu của ông Trần Đăng Kh cùng thường trú tại Thôn P. L A, xã A, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang 300m^2 đất tại các thửa số 271^e, thửa 272 và thửa 256 tờ

bản đồ số 03 tại địa chỉ Thôn P. L A, xã A, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang, trong đó có 100m^2 đất thổ cư (đất ở) còn lại là 200m^2 đất vườn tạp với giá là 21.500.000đ (*Hai mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng*). Việc mua bán trên được lập thành văn bản có chữ ký của hai bên mua bán, chữ ký xác nhận của Trưởng thôn P. L A là ông Nguyễn Khắc Đ, bản đo vẽ và xác nhận của cán bộ địa chính xã Phạm Ngọc D và xác nhận của đại diện Uỷ ban nhân dân xã A. Sau khi mua bán xong gia đình bà T đã xây dựng nhà xây kiên cố trên diện tích khoảng 100m^2, nhà xây 02 tầng, trồng rau màu trên đất vườn tạp và gia đình bà T sinh sống ổn định từ năm 2007 đến nay không tranh chấp với ai. Năm 2009, bà Th và ông Ph yêu cầu ông Đ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm các thủ tục tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bà Th và ông Ph đã hoàn thiện hồ sơ xin xác nhận quyền sử dụng đất nêu trên có sơ đồ đo vẽ và xác nhận của ông Trần Đăng Kh là chủ sử dụng đất, cán bộ địa chính xã và Uỷ ban nhân dân xã A ký xác nhận nhưng do các thủ tục tại cấp xã quá lâu nên gia đình nhiều năm vẫn chưa làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2016 ông Trần Đăng Kh chết thì con gái ông Đ là bà Trần Lệ T là người tiếp nhận toàn bộ tài sản thừa kế của ông Đ để lại đã chuyển về đây sinh sống từ đó đến nay. Đã rất nhiều lần bà Th và ông Ph đến gặp bà T để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục tách thửa đất bà Th, ông Ph đã mua bán xong từ năm 2007 nhưng bà T không hợp tác và cũng không có lý do. Sự việc sau đó, bà Th và ông Ph đã làm đơn lên Ban hoà giải của thôn P. L A để hoà giải nhưng bà T không đến và còn thách thức chỉ có Toà án gọi thì mới lên làm việc. Nhận thấy, việc chuyển nhượng đất và hoa màu giữa ông Trần Đăng Kh cho vợ chồng bà Th, ông Ph lập trên cơ sở tự nguyện của các bên có người làm chứng và xác nhận của chính quyền địa phương. Gia đình bà Th, ông Ph đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền của bên nhận chuyển nhượng, nộp thuế sử dụng đất hàng năm và sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai nhưng bên chuyển nhượng (bà T là người đang quản lý tài sản) gây khó dễ và không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ để bà Th và ông Ph làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th, ông Ph. Do vậy, bà Th và ông Ph khởi kiện vụ án dân sự, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T. Q giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và hoa màu giữa ông Trần Đăng Kh cho vợ chồng ông Ph, bà Th ngày 09/10/2007 có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trần Lệ T trình bày: Ông Trần Đăng Kh là bố đẻ của bà Trần Lệ T và mẹ đẻ bà T bà Hoàng Thị Thanh V. Trong thời kỳ hôn nhân ông Đ và bà V có tạo dựng được khối tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 1200m^2 đất (trong đó 400m^2 đất ở, 800m^2 đất vườn) thửa số 272 tờ bản đồ số 3 địa chỉ thửa đất: Thôn 3, xã A, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang nay là Thôn P. L A, xã A, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Ông Đ chết không để lại di chúc. Khi còn sống ông Đ là người nghiệm rượu, thường xuyên trong trạng thái say rượu, bà V đã chuyển lên Hà Giang

sống ly thân với ông Đ, mọi việc làm và quản lý đất đai của ông Đ bà T và bà V không biết. Nay bà Th và ông Ph khởi kiện bà T ra tòa yêu cầu bà thực hiện giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 9/10/2007 giữa ông Trần Đăng Kh với ông Ph và bà Th. Bà T không nhất trí vì các lý do: Hợp đồng được ký ngày 9/10/2007 tính đến năm 2017 khi ông Đ còn sống là 10 năm nhưng ông Ph và bà Th không làm thủ tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật; Tại thời điểm bà T làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế năm 2019 ông Ph bà Th biết nhưng không có ý kiến gì và bây giờ mới khởi kiện; Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu lập ngày 09/10/2007 trái quy định của luật đất đai năm 2003 và Luật dân sự năm 2005 cả về hình thức cũng như nội dung cụ thể:

- Giấy chuyển nhượng đất không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai 2003 và Luật dân sự năm 2005 nội dung chỉ thể hiện là văn bản ghi nhớ việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau có chính quyền xác nhận sự việc cụ thể " .. *Hai gia đình đã bàn bạc và đi đến thống nhất với số tiền là 21.500.000đ". Vậy hai gia đình chúng tôi làm giấy này để làm bằng chứng và có chính quyền xác nhận .."*

- Giấy chuyển nhượng không thể hiện quyền và nghĩa vụ của các bên, không có căn cứ xác định ông Ph, bà Th đã trả tiền và ông Đ đã nhận đủ số tiền ghi trong hợp đồng. Trong khi ông Đ là người thường xuyên say rượu cả khu dân cư đều biết.

- Trong khi Hợp đồng lập ngày 09/10/2007 xã xác nhận ngày 25/10/2007, địa chính xã xác nhận ngày 15/4/2008, như vậy không đúng quy định của pháp luật.

- Về giá chuyển nhượng có 21.500.000 đồng (*Hai mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng*) với diện tích đất 300m^2, trong đó 100m^2 đất ở, 200m^2 đất vườn không phù hợp với giá cả thị trường tại thời điểm.

- Diện tích đất có thông tin nêu trên là tài sản chung của vợ chồng một mình ông Đ định đoạt là trái quy định của luật hôn nhân và gia đình năm 2000.

- Đề nghị Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng đất và hoa màu lập ngày 09/10/2007 giữa ông Trần Đăng Kh và ông Đỗ Đức Ph; bà Phạm Thị Th vô hiệu.

***** Tại biên bản lấy lời khai bà Trần Lệ T khai: Mẹ bà T là Hoàng Thị Thanh V, sinh năm 1956, sinh ra và lớn lên tại tỉnh Hà Giang. Hiện nay bà V đã nghỉ hưu, khi chưa về hưu bà V sinh sống và làm việc tại: Thôn A. T, xã H, huyện B, tỉnh Hà Giang. Khoảng năm 1978 bà V và ông Trần Đăng Kh kết hôn. Sau khi kết hôn bà V vẫn tiếp tục công tác tại tỉnh Hà Giang, vào dịp nghỉ lễ, nghỉ hè thì mới về thôn P. L A, xã A, thành phố T. Q ở. Nguồn gốc đất hiện nay bà T đang sử dụng là có từ cụ, thời ông của bà T và bố bà T khai phá, quản lý và sử dụng, đến ngày 28/12/1995 thì được UBND huyện Y, tỉnh Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên Trần Văn Kh đối với các thửa đất 272, 256, 271E, 229, 275B, 275D, 255 thuộc tờ bản đồ số 3 của xã A. Ngày 20/8/2012 ông Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công Tr; Địa chỉ: Thôn P. L B, xã A, thành

phố T. Q 70m^2 đất ở và 184,8m^2 đất trồng cây lâu năm (thuộc thửa đất số 272 tờ bản đồ số 3 theo hồ sơ số 02503.12.00890.CN, ông Nguyễn Công Tr đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã làm tường rào và nhà ở cho đến nay, nhà bà T và nhà ông Nguyễn Công Tr không có tranh chấp gì. Diện tích đất còn lại lại đất CLN đối với thửa số 272, 256, 271E tờ bản đồ số 3, đất BHK đối với thửa 229, đất LUC đối với thửa 257Đ, 255Đ, 255B tờ bản đồ số 3 ông Đ tiếp tục sử dụng. Đến năm 2019 thì bà T nhận thừa kế đối với diện tích này. Căn nhà bà T đang ở hiện nay là do ông Đ xây dựng và sau đó bà T có sửa chữa, cải tạo lại và sử dụng cho đến nay. Năm 2007 thì vợ chồng bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph xây dựng nhà, xây tường rào, hiện trạng nhà và tường rào như khi Toà án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, hiện nay bà Th và ông Ph vẫn đang sử dụng diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ. Quá trình bà Th và ông Ph sử dụng đất cho đến nay thì nhà bà T và nhà anh Thắng vẫn giữ quan hệ hàng xóm bình thường, không có tranh chấp và mâu thuẫn gì. Tuy nhiên bà T xác định đất là tài sản chung của ông Đ và bà V nhưng chỉ có một mình ông Đ đứng ra bán cho bà Th và ông Ph nên bà Th không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T đề nghị Tòa án tuyên bố giấy chuyền nhượng đất và hoa màu lập ngày 9/10/2007 giữa ông Trần Đăng Kh và ông Đỗ Đức Ph; bà Phạm Thị Th vô hiệu.

Tại bản tự khai bà Hoàng Thị Thanh V trình bày: Bà V kết hôn với ông Trần Văn Kh năm 1987, ông Đ chết năm 2017 và không để lại di chúc, đối với diện tích đất có tranh chấp trong vụ án bà V xác định là tài sản trong thời kỳ hôn nhân và năm 2019 đã chuyển thừa kế cho chị Trần Lệ T, bà V xác định không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì đối với thửa đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả như sau: - UBND xã A cung cấp: Về nguồn gốc đất đối với các thửa đất số 271e, 272e, 256 tờ bản đồ số 03 bản đồ 299 xã A, tại sổ mục kê thể hiện kê khai ông Trần Văn Kh và sổ địa chính đăng ký tên người sử dụng đất ông Trần Văn Kh, được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 359/UB-H 1995, giấy chứng nhận số 00218, vào sổ tháng 12/1995, giấy chứng nhận đứng tên người sử dụng Trần Văn Kh; Địa chỉ: Thôn P. L A, xã A, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang, được cấp tổng 07 thửa trong đó có các thửa 271e + 272 256 tờ bản đồ số 03.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố cung cấp các tài liệu sau: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của bà Trần Lệ T (có xác nhận của UBND xã A và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Q; Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ về đất đai của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Q; Giấy khai sinh của bà Trần Lệ T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Kh (bản phô tô); thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và thông báo nộp thuế trước bạ; Văn bản thỏa thuận phân

chia di sản thừa kế lập ngày 14/02/2019 tại Phòng công chứng Ma Thị S, giữa các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn Kh, trong đó tại mục 2 trang 2 của Văn bản thể hiện nội dung sau: "Ông Trần Văn Kh có tài sản riêng là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0880579, số vào sổ cấp GCN QSD đất số 00218. QSDĐ do UBND huyện Y cấp ngày 28/12/1995, tên người sử dụng Trần Văn Kh."

Ngày 24/7/2023, Tòa án nhân dân thành phố T. Q xác minh với Đại diện thôn P. L A, ông Nguyễn Khắc Đ - Trưởng thôn P. L A, xã A cung cấp: Năm 2007 ông Đ là trưởng thôn P. L A, xã A, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, ông Đỗ Đức Ph, bà Phạm Thị Th, ông Trần Đăng Kh đều là công dân của thôn. Sau khi tiếp cận Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu ngày 09/10/2007 có trong hồ sơ vụ án có nội dung xác nhận "P. L ngày 25/10/2007; BCH thôn P. L A xác nhận: ông Trần Đăng Kh là xã viên thôn P. L A có chuyển nhượng đất thổ cư và vườn tạp cho anh Đỗ Đức Ph và chị Phạm Thị Th là đúng", đúng là chữ ký do ông Đ viết, tại thời điểm xác nhận ông Trần Đăng Kh là người trực tiếp đưa giấy cho ông Đ và đề nghị Minh xác nhận, sau đó bà Th xây nhà trên diện tích đất ông Đ viết giấy chuyển nhượng, từ khi xây nhà xong cả một thời gian dài hai bên gia đình không có mâu thuẫn tranh chấp gì cho đến khoảng cách đây 02 năm thì chị Th có làm đơn nhờ thôn hòa giải do chị T (con ông Đ) không hợp tác để chị Th làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Về nguồn gốc đất có tranh chấp là của bố mẹ ông Đ để lại cho ông Đ sử dụng, bà V là vợ ông Đ không có hộ khẩu ở thôn P. L A, công tác ở Hà Giang thi thoảng mới về nhà.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Tại Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường,7996 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tuyên Quang ban hành ngày 18/4/2023 theo kết quả đo đạc ngày 20/7/2023 thể hiện như sau: Ranh giới thửa đất bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph chỉ dẫn mốc giới ngoài thực địa được xác đin tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1 diện tích là 318,2m^2 thuộc tờ bản đồ số 83 BĐĐC đo đạc năm 2013 xã A. Trong đó:

+ Diện tích (S1) thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 03 giải thửa 299 là 52,1m^2; ranh giới được xác định tại các điểm: 3', 4', 5', 6', 3';

+ Diện tích (S2) thuộc thửa đất 272, tờ bản đồ số 03 giải thửa 299 là 232,8m^2; ranh giới được xác định tại các điểm: 1, F, 2, 3, A, 3', 6', 6, 7, 8, 9, 10, 10', 11', 1', 1;

+ Diện tích (S3) thuộc thửa đất 275, tờ bản đồ số 03 giải thửa 299 là 3,0m^2; ranh giới được xác định tại các điểm: 1', 11', 10', 11, 1';

+ Diện tích (S4) thuộc đất đường giao thông trên tờ bản đồ số 03 giải thửa 299 là 30,3m^2; ranh giới được xác định tại các điểm: 4', 4, 5, 5', 4';

+ Diện tích công trình trên đất (S nhà 1) = 11,0m^2; ranh giới được xác định tại các điểm F, 2, 3, E, F; (S nhà 2) = 70,6m^2; ranh giới được xác định tại các điểm A, B, C, 6, A.

- Kết quả định giá:

+ Diện tích đất định giá là 284,9m^2 (sau khi đã trừ đi 3 m^2 sử dụng sang thửa đất số 275 của bà Cúc và 30,3m^2 là thuộc đường giao thông) hiện ông Đỗ Đức Ph và bà Phạm Thị Th sử dụng (theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường ban hành ngày 18/4/2023), Trong đó: Đất ở tại nông thôn là 100m^2 thôn thuộc khu vực 1, vị trí 2, đất trồng cây lâu năm có diện tích 184,9m^2 khu vực 1, vị trí 1: Về đất ở trị giá 13.000.000đ; Về đất trồng cây lâu năm trị giá 6.656.400đ; Tổng giá trị đất là 19.656.400đ *(Mười chín triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, bốn trăm đồng).*

+ Nhà hai tầng + tum cầu thang xây gạch chỉ đỏ, diện tích xây dựng 101 m^2 (xây dựng năm 2007). Phần kiên cố diện tích xây dựng 68.9 m^{2,} thành tiền 158.390.903đ. Nhà vệ sinh và bếp (bán mái) diện tích xây dựng 32,1 m^2, thành tiền 4.208.310đ. Phần bán mái phía trước nhà 2 tầng, diện tích xây dựng 20,8 m^2, thành tiền 20,8 m^2 x 437.000đ x 30% = 2.726.880đ. Tường rào, xây gạch chỉ đỏ, xây dựng năm 2007, diện tích xây dựng 93,5 m^2, thành tiền 6.405.273đ. Tổng cộng: 171.731.366đ *(Một trăm bảy mươi mốt triệu, bảy trăm ba mươi mốt nghìn, ba trăm sáu mươi sáu đồng)*

- Cây trồng trên đất trị giá: 1.843.000đ *(Một triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn đồng.*

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ: Các đương sự có mặt đều không có ý kiến gì về các tài liệu Tòa án công bố tại phiên họp và không có ý kiến gì về những tài liệu, chứng cứ Tòa án công bố và nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, nhất trí với nội dung Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tuyên Quang ban hành ngày 18/4/2023 theo kết quả đo đạc ngày 23/02/2023, xác định diện tích đất bà Ma Thị Gi đang sử dụng thuộc diện tích đất bà Ma Thị Nh và ông Lê Mạnh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T. Q giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và hoa màu giữa ông Trần Đăng Kh cho vợ chồng ông Ph, bà Th ngày 09/10/2007 có hiệu lực theo quy định của pháp luật, về diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Trần Đăng Kh là 300 m^2 thuộc thửa đất số 271 tờ bản đồ số 3 giải thửa 299 và thửa 272 tờ bản đồ số 03 giải thửa 299 tuy nhiên thực tế hiện nay ông Đỗ Đức Ph và bà Phạm Thị Th sử dụng là 284,9m^2 thuộc thửa đất số 271 tờ bản đồ số 3 giải thửa 299 và thửa 272 tờ bản đồ số 3 giải thửa 299 theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường ban hành ngày 18/4/2023. Do vậy, nguyên đơn đề nghị HĐXX xem xét tuyên cho nguyên đơn đang sử dụng là 284,9m^2.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị HĐXX tuyên bố giấy chuyển nhượng đất và hoa màu giữa ông Trần Đăng Kh cho vợ chồng ông Ph, bà Th ngày 09/10/2007 vô hiệu vì các lý do: Tại thời điểm ông Đ ký giấy chuyển nhượng ông Đ thường xuyên say rượu, quyền sử dụng đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, bà V mà giấy chỉ một mình ông Đ ký, đã rất nhiều năm nhưng ông Ph và bà Th không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không khởi kiện, tính đến thời điểm khởi kiện thì thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng đã hết, về thời gian viết giấy chuyển nhượng và thời gian xác nhận không phù hợp, ngày 09/10/2007 viết giấy nhưng ngày 25/10/2007 xin xác nhận của trưởng thôn, ngày 14/4/2008 xin xác nhận của Địa chính xã, ngày 17/4/2008 UBND xã A mới xác nhận, không có căn cứ bàn giao tiền và bàn giao đất. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định: "trường hợp nguyên đơn thiện chí để hai bên thỏa thuận về việc công nhận hợp đồng có hiệu lực thì nguyên đơn phải thanh toán số tiền chuyển nhượng đất được tính theo kết quả định giá nhân với 5 lần, tương ứng với 19.656.400đ *(Mười chín triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, bốn trăm đồng)* x 5 = 98.282.000đ (*Chín mươi tám triệu, hai trăm tám mươi hai nghìn đồng*)".

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T. Q xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST, ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Căn cứ vào các 26, 35, 39, 147, 157, 184, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 117, Điều 129, Điều 614 của Bộ luật dân sự, Án lệ số 55/2022 của Tòa án nhân dân Tối Cao. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và hoa màu giữa ông Trần Đăng Kh (Trần Văn Kh) cho vợ chồng ông Ph, bà Th ngày 09/10/2007 có hiệu lực theo quy định của pháp luật; Bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph được quyền sử dụng diện tích đất là 284,9m^2, trong đó đất ở nông thôn là 100m^2 và đất trồng cây lâu năm là 184,9m^2, diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 1, F, 2, 3, A, 3', 4', 5', 6', 6, 7, 8, 9, 10, 10', 11', 1 thuộc thửa đất số 271 tờ bản đồ số 03 giải thửa 299 và thửa 272 tờ bản đồ số 03 giải thửa 299 theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường ban hành ngày 18/4/2023; Địa chỉ đất tại: Thôn P. L A, xã A, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

Bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Lệ T có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất ông Trần Đăng Kh (Trần Văn Kh) đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0880579, số vào sổ cấp GCN QSD đất số 00218 QSDĐ do UBND huyện Y cấp ngày 28/12/1995 tên người sử dụng là Trần Văn Kh, ngày 14/3/2019

đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận bà Trần Lệ T nhận thừa kế của ông Trần Văn Kh.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị tuyên bố nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và hoa màu giữa ông Trần Đăng Kh cho vợ chồng ông Ph, bà Th ngày 09/10/2007 vô hiệu.

3. Về án phí: Bà Trần Lệ T phải chịu toàn bộ án phí của vụ án là 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*), trong đó: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*); Án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000812 ngày 10/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Q; Bà Trần Lệ T còn phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của vụ án.

- Bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph không phải chịu án phí của vụ án và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000242 ngày 21 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Q;

4. Về chi phí tố tụng khác: Bà Trần Lệ T phải trả cho bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất, tổng số tiền là 5.787.436đ (N*ăm triệu, bẩy trăm tám mươi bẩy nghìn, bốn trăm ba mươi sáu đồng*) mà bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph đã thanh toán theo quy định.

Ngoài ra HĐXX còn tuyên về quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023 Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Lệ T kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T. Q. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST, ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu lập ngày 09/10/2007 giữa ông Đ với ông Ph bà Th vô hiệu giải quyết hậu quả theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Lệ T trình bày: giữ nguyên nội dung đã kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T. Q. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST, ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu lập ngày 09/10/2007 giữa ông Đ với ông Ph, bà Th vô hiệu giải quyết hậu quả theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày: Hoàn toàn không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật và giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Xét kháng cáo bổ sung của nguyên đơn là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Lệ T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST, ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Lệ T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Lệ T, Hội đồng xét xử thấy: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Lệ T hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn yêu cầu Toà án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và hoa màu giữa ông Trần Đăng Kh cho vợ chồng ông Đỗ Đức Ph, bà Phạm Thị Th ngày 09/10/2007 có hiệu lực theo quy định của pháp luật; Tuyên quyền sử dụng đất của ông Đỗ Đức Ph và bà Phạm Thị Th đối với diện tích đất ông Đỗ Đức Ph và bà Phạm Thị Th đang sử dụng là 284,9$m^{2,}$ thuộc thửa đất số 271 tờ bản đồ số 3 giải thửa 299 và thửa 272 tờ bản đồ số 3 giải thửa 299, theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường ban hành ngày 18/4/2023; Địa chỉ đất tại: Thôn P. L A, xã A, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và tranh tụng tại phiên tòa, xác định được nguồn gốc đất thửa đất số 271 tờ bản đồ số 3 giải thửa 299 và thửa 272 tờ bản đồ số 3 giải thửa 299 có diện tích 284,9m^2 là của cha mẹ đẻ của ông Trần Đăng Kh khai phá và để lại cho ông Trần Đăng Kh sử dụng, kết quả thu thập chứng cứ tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 14/02/2019 tại Phòng công chứng Ma Thị S, giữa các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn Kh, trong đó tại mục 2 trang 2 của Văn bản thể hiện nội dung sau: "Ông Trần Văn Kh có tài sản riêng là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0880579, số vào sổ cấp GCN QSD đất số 00218. QSDĐ do UBND huyện Y cấp ngày 28/12/1995, tên người sử dụng Trần Văn Kh." Do đó xác định đối với diện tích đất có tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của ông Đ, việc bị đơn xác định là tài sản chung của ông Đ và bà V không phù hợp với quy định của pháp luật.

Hiện thửa đất đang có tranh chấp do ông Đỗ Đức Ph và bà Phạm Thị Th đang sử dụng. Tại giấy chuyển nhượng đất và hoa màu giữa ông Trần Đăng Kh cho vợ chồng ông Ph, bà Th ngày 09/10/2007 đã thể hiện rõ quyền và nghĩa vụ của các bên chuyển nhượng, có xác nhận của đại diện thôn và chính quyền địa phương. Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả xác minh và thực tế cho thấy ông Ph và bà Th đã được bàn giao đất, đã xây tường rào bao quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Đ; Ông Ph và bà Th đã xây dựng nhà kiên cố và ở ổn định, vị trí xây dựng giáp ranh với diện tích đất bị đơn là bà Trần Lệ T sử dụng, quá trình xây nhà và sử dụng không có tranh chấp gì, thời điểm ông Đ còn sống sau khi ký giấy chuyển nhượng đất (từ ngày 09/10/2007 cho đến 02/9/2017) ông Đ cũng không có tranh chấp gì về giấy chuyển nhượng đất và việc sử dụng đất của ông Ph và bà Th. Do vậy, việc bị đơn cho rằng bản thân bị đơn và mẹ đẻ của bị đơn là bà Hoàng Thị Thanh V không hề biết việc ông Đ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Ph, bà Th đồng thời cho rằng ông Ph, bà Th chưa trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ là không phù hợp với thực tế và không có căn cứ chứng minh.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Đăng Kh với bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph có xác nhận của Trưởng thôn, công chức địa chính và UBND xã A. Quá trình giải quyết vụ án có đủ căn cứ xác định bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph đã nhận đất, sử dụng đất từ nhiều năm, không có việc tranh chấp về hợp đồng và việc sử dụng đất. Do vậy, căn cứ quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015, Án lệ số 55/2022 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành và có hiệu lực pháp luật

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không xuất trình được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Lệ T. Cần giữ nguyên bản án sơ

thẩm số 65/2023/DS-ST, ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm.

[2]. Về án phí: Do cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Lệ T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Lệ T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST, ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và hoa màu giữa ông Trần Đăng Kh (Trần Văn Kh) cho vợ chồng bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph ngày 09/10/2007 có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph được quyền sử dụng diện tích đất là 284,9m^2, trong đó đất ở nông thôn là 100m^2 và đất trồng cây lâu năm là 184,9m^2, diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 1, F, 2, 3, A, 3', 4', 5', 6', 6, 7, 8, 9, 10, 10', 11', 1 thuộc thửa đất số 271 tờ bản đồ số 03 giải thửa 299 và thửa 272 tờ bản đồ số 03 giải thửa 299 theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường ban hành ngày 18/4/2023; Địa chỉ đất tại: Thôn P. L A, xã A, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

Bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Lệ T có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất ông Trần Đăng Kh (Trần Văn Kh) đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0880579, số vào sổ cấp GCN QSD đất số 00218 QSDĐ do UBND huyện Y cấp ngày 28/12/1995 tên người sử dụng là Trần Văn Kh, ngày 14/3/2019 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận bà Trần Lệ T nhận thừa kế của ông Trần Văn Kh.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị tuyên bố nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và hoa màu giữa ông Trần Đăng Kh cho vợ chồng ông Ph, bà Th ngày 09/10/2007 vô hiệu.

3. Về án phí: Bà Trần Lệ T phải chịu toàn bộ án phí của vụ án là 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*), trong đó: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*); Án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000812 ngày 10/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Q; Bà Trần Lệ T còn phải

nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của vụ án.

- Bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph không phải chịu án phí của vụ án và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000242 ngày 21 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Q;

4. Về chi phí tố tụng khác: Bà Trần Lệ T phải trả cho bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất, tổng số tiền là 5.787.436đ (N*ăm triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi sáu đồng*) mà bà Phạm Thị Th và ông Đỗ Đức Ph đã thanh toán theo quy định.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Lệ T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0001050 ngày 20/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Q.

Các phần 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 (Ngày 21/02/2024).

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, 7a 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 ./.

Nơi n`hận:
- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND TP T. Q;
- THADS TP T. Q;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Ma Hồng Thắng