

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 11/2022/DS-PT

Ngày: 19-5-2022

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 NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Bà **Ngô Thị Trang**

Bà **Phạm Thị Anh Trang**

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Ngô Văn Nghị – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm
2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2021
của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2022/QĐ-PT ngày
04 tháng 5 năm 2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Số 300/10 đường Y, Khu phố 7, phường V, thành phố P, tỉnh
Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị N2, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1975 (có mặt);
- Bà Trần Thị K, sinh năm 1980 (có mặt);
- Bà Trần Thị N3, sinh năm 1982 (có mặt);
- Bà Trần Thị N2, sinh năm 1984 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N trình bày:

Vào năm 2005, vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 và ông Trần Đình P thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng đất (QSDĐ) tại thửa đất số 5a, tờ bản đồ số 40.1 với diện tích là 1.035m² với số tiền là 20 triệu đồng, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng bằng giấy viết tay ngày 03/9/2005, có sự thống nhất của vợ chồng bà N1 và các con bà N1, vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và chưa tách sổ được, gia đình bà N1 đã nhận tiền, đo đạc cắm mốc giao đất cho ông N, ông N đã giao tiền nhận đất, trồng cọc bê tông kéo lưới B40 rào quanh đất, xây các kiềng móng để giữ đất. Do thời gian này ông N còn công tác trong quân đội nên không có thời gian đi lại để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ.

Đến năm 2010, ông N làm thủ tục tách thành 03 thửa phần đất này để chuyển nhượng lại cho ông Phạm Huy T4 và ông Trần Quốc N mỗi người 345m² thì bà N1 đồng ý đến UBND xã L ký xác nhận hợp đồng cho ông, ông T4 và ông N, ông N đã nộp 03 hồ sơ lên Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện T để được cấp GCNQSDĐ, sau đó thì bộ phận tiếp nhận và giao trả hồ sơ báo cho ông biết là đất không tách thửa được do nằm trong diện quy hoạch nhưng ông vẫn quản lý, sử dụng phần đất này. Đến năm 2019, ông N biết là khu đất đã xóa bỏ quy hoạch và cho chuyển mục đích sử dụng, ông N liên hệ bà N1 nhờ ký lại các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để ông làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng bà N1 gây khó khăn không muốn hợp tác. Sau đó bà N1 tự tách sổ riêng phần

đất đã chuyển nhượng cho ông. Tổng diện tích đất đang tranh chấp là 1.034m² nay là một phần thuộc thửa 21, tờ bản đồ địa chính số 40.1. Tuy nhiên, trong phần diện tích 1.034m² có 41m² đã chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H đã được cấp GCNQSDĐ và chuyển sang đất ONT 27m² và đất TMD 14m².

Nay ông N chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N1 phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận ngày 03/09/2005 với phần diện tích còn lại là 993m² (1.034m² - 41m²). Trường hợp bà N1 không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nói trên thì ông N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng bà N1 ông P lập ngày 03/9/2005 để ông được quyền sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng này.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị N1 ủy quyền cho bà Trần Thị N2 trình bày:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà N1 không đồng ý. Vì, thứ nhất: bà N1, ông P chưa từng thỏa thuận sang nhượng diện tích đất nào cho ông N. Từ trước đến khoảng năm 2017 bà N1 biết đọc chữ, viết chữ nhưng không rành mạch, rõ ràng nên thường lẫn tay, điểm chỉ thay vì kí tên. Từ năm 2017 cho đến nay bà N1 mới ký được tên mình nên trong biên bản hòa giải tại xã L vào ngày 7/8/2020 bà N1 có ký tên vào. Còn trước đây bà N1 chưa từng ký tên, do vậy chữ ký Nguyễn Thị N1 trong “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất khai hoang nông nghiệp” lập ngày 03/9/2005 không phải do bà N1 ký. Thứ hai: Bà N1 cũng chưa nhận khoản tiền do sang nhượng đất cho ông N và cũng chưa nghe ông P nói về việc nhận tiền của ông N. Ông P bị tai biến từ năm 2003 nên ông P viết chữ khó khăn, không còn minh mẫn vì vậy chữ ký trong Giấy nhận tiền ngày 30/10/2005 mà ông N cung cấp là không chính xác, không đảm bảo đúng sự thật. Thứ ba, bà N1 không đồng ý với biên bản xác minh của Tư pháp xã và Địa chính xã L ngày 27/01/2021 vì những người này cung cấp thông tin sai.

Từ các lý do trên bà N1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu bà tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất tranh chấp nói trên cho ông N.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – các bà Trần Thị N3, Trần Thị T, Trần Thị K trình bày:

Cha mẹ các bà là ông Trần Đình P (đã chết) và bà Nguyễn Thị N1. Vào năm 2005, do hoàn cảnh gia đình khó khăn ốm đau bệnh tật, không có điều kiện canh tác nên ông P bà N1 nói vợ chồng bà N3, ông N2 tìm người để bán đất. Qua quen biết thì bà N3, ông N2 biết ông N có ý định mua đất nên bà N3, ông N2 đã nói đến nhà để ông P, bà N1 thỏa thuận sang nhượng đất. Thời điểm thỏa thuận sang nhượng là ngày 03/9/2005. Lúc thỏa thuận sang nhượng có mặt ông P, bà N1, ông N, vợ chồng bà N3 ông N2. Nội dung sang nhượng đất là ông P, bà N1 sang nhượng cho ông N thửa đất có diện tích đất là 1.035m² thuộc thửa đất số 5a, tờ bản đồ số 40.1 (Chiều Bắc - Nam dài 45m, Chiều Đông - Tây rộng 23m). Giá tiền là 20 triệu đồng. Cụ thể: Phía Đông: Giáp đất bà N1 hiện nay đã sang nhượng lại cho ông Lê Xuân Nhị; Phía Tây: Giáp đất quy hoạch đã đền bù của Nhà nước; Phía Nam: Giáp đất ông Trần Đình P (người sang nhượng đất); Phía Bắc: Giáp đường đất. Sau khi thống nhất hết việc sang nhượng đất, ông Vũ Thành Nam trực tiếp viết tay hợp đồng ngày 03/9/2005 trước sự chứng kiến của ông P, bà N1 và sau đó có kí tên vào giấy sang nhượng này, khi viết giấy này ông N có đưa trước cho bà N1 5.000.000đ nhưng không ghi biên nhận. Đến ngày 30/10/2005, ông N giao đủ số tiền còn lại và viết giấy giao nhận 20.000.000đ giao tiền cho bà N1, ông P ký xác nhận.

Việc ông P, bà N1 thỏa thuận sang nhượng đất cho ông N thì bà T và bà K không trực tiếp tham gia thỏa thuận, giao nhận tiền. Nhưng vào khoảng năm 2007, ông N có đến đo đạc đất nên bà T, bà K biết việc vào năm 2005 bà N1, ông P sang nhượng cho ông N thửa đất nói trên. Lúc kéo dây, đo đạc đất có bà T, bà K, bà N1 và vợ chồng bà N2. Sau khi thống nhất kết quả đo đạc, ông N mới tiến hành trồng trụ bê tông kéo lưới B40, xây các kiềng móng nhằm giữ đất. Tuy nguồn gốc đất này của hộ gia đình ông P bà N1 nhưng bà N3, bà T và bà K không có tranh chấp gì trong vụ án này, bà N3, bà T và bà K xác định có sự việc bà N1 ông P sang nhượng thửa đất nói trên cho ông N.

Do vậy, các bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông N, không có ý kiến gì về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông N. Thống nhất thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích còn lại là 993m² (1034m² -41m²) tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 40.1 tại xã L cho ông Nguyễn Xuân N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị N2 trình bày:

Bà Trần Thị N2 thống nhất phần trình bày của bà Nguyễn Thị N1. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 12 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.

- Căn cứ các điều 170, 688, 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Căn cứ các điều 50, 106, 136 Luật Đất đai năm 2003.

- Căn cứ các Điều 50, 106, 136 Luật Đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân N và vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 theo Giấy viết tay ghi ngày 03/9/2005 với tiêu đề: “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất khai hoang nông nghiệp”.

Ông Nguyễn Xuân N được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 993m² là một phần của thửa đất số 21, tờ bản đồ số 40.1, tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận có tứ cận: Phía Bắc: Giáp đường đi; Phía Nam: Giáp đất bà Đinh Thị H; Phía Đông: Giáp đất bà N1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Xuân Nhị; Phía Tây: Giáp đường đi (có sơ đồ đo đạc địa chính ngày 30/6/2021 kèm theo bản án).

Ông Nguyễn Xuân N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/9/2021, bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sai vì hợp đồng chuyển nhượng không phải do ông Trần Đình P và vợ là Trần Thị Nương cũng như các thành viên khác được cấp chung quyền sử dụng đồng ý chuyển nhượng; Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực; Hợp đồng xác lập sau ngày 01/7/2004 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ_HĐTP để công nhận hợp đồng là trái pháp luật, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo yêu cầu hủy phần quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N1 và Trần Thị N2, các phần quyền sử dụng đất còn lại của hộ gia đình đề nghị công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định tư cách đương sự, quan hệ pháp luật, đảm bảo quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

- Về nội dung:

+ Nguồn gốc quyền sử dụng đất ông Nguyễn Xuân N (nguyên đơn) yêu cầu Tòa án công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng là đất nhận khoán cấp cho hộ ông Trần Đình P, bà Nguyễn Thị N1 cùng 04 người con là: Trần Thị T, Trần Thị K, Trần Thị N3, Trần Thị N2.

+ Giấy viết tay chuyển nhượng đất được lập ngày 03/5/2005 chưa có sự đồng ý của tất cả các thành viên của hộ gia đình; Hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực; Đất chuyển nhượng khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu về nội dung và hình thức. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nên không đặt ra để giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn chỉ yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần quyền sử dụng đất của bà N2 và bà N1 nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân N (nguyên đơn) 4 phần quyền sử dụng đất của ông P, bà T, bà K, bà N3. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông N phải trả lại phần đất của bà N1 và bà N2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 trong thời hạn; Người kháng cáo yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi lại phần quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N1 và Trần Thị N2. Bà Trần Thị N2 cùng ý kiến với bà Nguyễn Thị N1.

[1.2] Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa, ông N đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại phần đất cho bà Trần Thị N2 tương ứng 1/6 của diện tích 1.035m² là 172,5m² đồng thời trừ đi 42m² bà N1 đã chuyển nhượng nên diện tích ông đồng ý trả cho bà N2 là 130,5m².

[1.3] Các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Những người thừa kế của ông Trần Đình P có mặt tại phiên tòa.

[2] Các đương sự tranh luận:

[2.1] Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1 (Người kháng cáo) tranh luận cho rằng: Bà Nguyễn Thị N1, ông Trần Đình P không ký hợp đồng chuyển nhượng đất, không nhận tiền chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Xuân N; Việc chuyển nhượng này (nếu có) là do các bà Trần Thị T, Trần Thị K, Trần Thị N3 tự chuyển nhượng và nhận tiền. Kết luận giám định khẳng định chữ ký trong giấy sang nhượng đất do ông Nguyễn Xuân N cung cấp không phải của ông Trần Đình P, bà Nguyễn Thị N1. Hợp đồng vô hiệu về nội dung và hình thức nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là trái quy định của pháp luật.

[2.2] Nguyên đơn Nguyễn Xuân N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực vì ông N đã giao tiền cho ông Trần Đình P; ông Nguyễn Xuân N đã nhận đất xây dựng chân kiềng bằng 03 lớp đá chẻ nhưng không biết người nào đã đập phá hiện nay chân kiềng chỉ còn 1 lớp đá chẻ. Nguyên đơn Nguyễn Xuân N còn tranh luận rằng bà N1 đã thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng nên ký vào 03 hợp đồng tách thửa để ông Nguyễn Xuân N chuyển nhượng cho 03 cá nhân khác. Ông N còn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được 5/6 thành viên hộ gia đình ký tên chuyển nhượng nên ông đồng ý hủy một phần hợp đồng, trả cho bà N2 130,5m² đất.

[3] Xét kháng cáo của đương sự:

[3.1] Bà Nguyễn Thị N1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BB 631113, số vào sổ CH 00287 ngày 04/6/2010 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 40-1, địa chỉ thôn A, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận, diện tích 3.543m², được bà Nguyễn Thị N1 cùng các con Trần Thị T, Trần Thị K, Trần Thị N3, Trần Thị N2 thừa nhận do Hợp tác xã cấp cho hộ gia đình. Ông Trần Đình P chết có vợ là bà N1 và 04 người con chung, không có con nuôi hoặc con riêng. Nguyên đơn tranh chấp diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.035m² trừ diện tích 42m² do bà N1 đã chuyển nhượng cho người khác nên diện tích còn lại là 993m². Phần diện tích tranh chấp theo trích lục bản đồ địa chính ngày 12/5/2022, do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập theo kết quả thẩm định đất tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là thửa số 21, tờ bản đồ 40.1 xã L (gọi tắt thửa đất số 21).

[3.2] Ông Nguyễn Xuân N cung cấp “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất khai hoang nông nghiệp” (Gọi tắt giấy sang nhượng đất) được lập ngày 03/5/2005 có chữ ký của ông Trần Đình P, bà Nguyễn Thị N1, bà Trần Thị N3. Trong suốt quá trình thụ lý, giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà N1 khẳng định không phải chữ ký của bà cũng như của ông P trong giấy sang nhượng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn, yêu cầu đương sự làm đơn yêu cầu giám định chữ ký. Giai đoạn xét xử phúc thẩm, Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận kết luận chữ ký trong giấy sang nhượng không phải của bà N1; Chữ ký của ông P không kết luận được. Các bà T, Khoa không ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng khẳng định có việc chuyển nhượng đất và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng ghi diện tích chuyển nhượng nhưng không ghi giá trị chuyển nhượng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thiếu điều khoản cơ bản, thiếu nội dung chủ yếu của hợp đồng theo quy định tại Điều 708 khoản 6 của BLDS 1995 cũng như quy định tại Điều 698 khoản 5 của Bộ luật dân sự năm 2005. “Giấy Biên nhận” ghi ngày 30/10/2005 chứa đựng nội dung ông Trần Đình P có nhận của ông Nguyễn Xuân N 20.000.000đ tiền sang nhượng đất. “Giấy biên nhận” được lập sau thời điểm lập giấy sang nhượng đất gần 06 tháng; Mặt khác, giấy biên nhận tiền không ghi rõ là đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất hay chưa, có phải ông P là người nhận

tiền hay không nên không thể kết luận số tiền 20.000.000đ theo giấy biên nhận tiền ngày 30/10/2005 là số tiền bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ với bên chuyển nhượng hay chưa. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ xác định ông N đã giao đủ tiền là chưa có cơ sở vững chắc.

[3.4] Ông Nguyễn Xuân N cho rằng bà Nguyễn Thị N1 đồng ý chuyển nhượng toàn bộ đất vào ngày 03/5/2005 nên đã ký vào các hợp đồng để ông N tách thửa chuyển nhượng cho các cá nhân khác. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy:

- Giấy sang nhượng đất được lập ngày 03/5/2005 nhưng ngày 04/6/2010, tổng diện tích 3.543m² đất của thửa số 5, tờ bản đồ số 40-1, địa chỉ thôn A, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận vẫn được cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị N1;

- Các hợp đồng tách thửa ông Nguyễn Xuân N trình bày được lập ngày 12/8/2010 bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N1 lăn tay. Như vậy, một mặt ông N cho rằng bà N1 biết chữ nên đã ký, ghi họ tên trong giấy sang nhượng ngày 03/5/2005 nhưng đồng thời cho rằng bà N1 không ký được hợp đồng nên phải lăn tay, lời khai của ông N mâu thuẫn;

- Biên bản hòa giải ngày 07/8/2020 tại UBND xã L, bà N1 cho rằng ông N chưa giao tiền cho bà, nên bà chỉ đồng ý giao một phần diện tích đất. Ông N không cung cấp 03 hợp đồng tách thửa được lập ngày 12/8/2010 tại buổi hòa giải để phản đối ý kiến của bà N1;

[3.5] Tòa án cấp sơ thẩm xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng nhưng đánh giá chứng cứ, áp dụng pháp luật để công nhận hợp đồng là sai lầm một cách nghiêm trọng, cụ thể như sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng tiêu mục 2.3 các điểm b.1 và b.2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng nhưng các quy định này chỉ áp dụng cho các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/7/2004. Trong vụ án này, các bên xác lập giao dịch sau ngày 01/7/2004;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi giá tiền chuyển nhượng nên số tiền 20.000.000đ không chứng minh được bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ hay chưa; Hợp đồng chưa hoàn tất về thủ tục chuyển nhượng nên được xem là chưa thực hiện xong nên cần phải áp dụng quy

định của Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết mới đúng hướng dẫn tại khoản 1 điểm b Nghị quyết số 45/2005/QH11 về việc thi hành Bộ luật dân sự.

Lẽ ra cần phải hủy toàn bộ bản án để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị N1, bà Trần Thị N2 đồng ý chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của ông Trần Đình P, cũng như phần quyền sử dụng đất của các bà Trần Thị T, Trần Thị K, Trần Thị N3; Bà N1 và bà N2 đồng ý nhận phần đất nằm về hướng Nam chỉ có một cạnh thửa đất hướng Tây giáp đường đi, phần diện tích còn lại nằm về hướng Bắc công nhận cho ông N được quyền sử dụng có hai cạnh hướng Bắc và Tây đều giáp đường nên có lợi hơn cho ông N. Tổng diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.035m^2 nên mỗi thành viên hộ gia đình ông P được quyền sử dụng $172,5\text{m}^2$, phần đất của ông P và các bà T, Khoa, Ngọc được công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng nên ông N được quyền sử dụng 690m^2 . Bà N1 và bà N2 được sử dụng chung 2 phần là 345m^2 . Bà N1 và bà N2 thừa nhận đã chuyển nhượng cho bà H 42m^2 nên đồng ý nhận 303m^2 ($345\text{m}^2 - 42\text{m}^2$). Hiện trạng 993m^2 tính từ hướng Bắc xuống hướng Nam phần diện tích hiện nay để trống, không có vật kiến trúc hoặc cây trồng là $561,1\text{m}^2$, tiếp đến là phần đất ông N đã xây dựng chân kiềng cao một viên đá chẻ diện tích xây dựng là $154,4\text{m}^2$ (xây dựng hết chiều ngang đông – tây của thửa đất), phần diện tích đất còn lại $277,5\text{m}^2$ có một giếng nước cũ, không còn sử dụng.

[3.6] Ông Nguyễn Xuân N được sử dụng diện tích $715,5\text{m}^2$ (Nhiều hơn so với phần ông nhận chuyển nhượng $25,5\text{m}^2$), được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 7, 8. Bà Nguyễn Thị N1 và bà Trần Thị N2 được sử dụng chung diện tích $277,5\text{m}^2$ được xác định bởi các điểm 4, 5, 6, 7. Bà N2, bà N1 nhất trí nhận phần đất ít hơn nghĩa là ông N được lợi hơn và không yêu cầu ông N hoàn trả giá trị phần diện tích đất chênh lệch nên Tòa án ghi nhận (Theo Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 40.1 xã L dựa trên kết quả thẩm định đất giai đoạn xét xử phúc thẩm).

[4] Từ những phân tích, lập luận nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác và đương sự phải chứng minh

số tiền chuyển nhượng đất thực tế theo hợp đồng cũng như người đã nhận tiền chuyển nhượng đất.

[5] Chi phí giám định và định giá, thẩm định:

[5.1] Ông N Xuân Ngọc, bà Nguyễn Thị N1 mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí giám định là 1.800.000đ, ông N phải trả cho bà N1 1.800.000đ, bà N1 đã nộp đủ (trừ vào tạm ứng).

[5.2] Tổng chi phí thẩm định, định giá tại giai đoạn sơ và phúc thẩm là 7.298.000đ (phúc thẩm 4.890.000đ, sơ thẩm 2.408.000đ). Tòa án cấp phúc thẩm công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Nguyễn Xuân N phải chịu 2.433.000đ (tương ứng 2 phần đất không được công nhận). Bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 4.865.000đ (tương ứng 4 phần đất được công nhận). Số tiền ông N phải chịu được trừ vào 2.408.000đ ông N nộp tạm ứng sơ thẩm nên ông N còn phải trả lại cho bà N1 25.000đ. Bà N1 đã nộp đủ tiền (được trừ vào tạm ứng đã nộp).

[6] Án phí:

[6.1] Bà Nguyễn Thị N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6.2] Do yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, Căn cứ Điều 308 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 696, 697, 705, 707, 708 của Bộ luật dân sự 1995; Nghị quyết số 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 kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần quyền sử dụng đất của ông Trần Đình P, bà Trần Thị N3, Trần Thị T, Trần Thị K với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân N diện tích 715,5m², thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 40.1, xã L,

huyện T, tỉnh Ninh Thuận được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 7, 8 trong đó phần diện tích 3, 4, 7, 8 có kiềng đá chẻ, theo trích lục bản đồ địa chính ngày 12/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập, đính kèm bản án phúc thẩm. Ông Nguyễn Xuân N hiện nay là người đang quản lý, sử dụng thửa đất được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

3. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 277,5m² theo giấy sang nhượng đất được lập ngày 03/9/2005. Buộc ông Nguyễn Xuân N phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị N1 và Trần Thị N2 phần diện tích đất 277,5m² được xác định bởi các điểm 4, 5, 6, 7 trên đất có 01 giếng nước cũ, không còn sử dụng theo trích lục bản đồ địa chính ngày 12/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập, đính kèm bản án phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị N1, bà Trần Thị N2 được sử dụng chung 277,5m².

4. Ông Nguyễn Xuân N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N1 1.800.000đ chi phí giám định và 25.000đ chi phí định giá, thẩm định đất. Bà Nguyễn Thị N1 đã nộp đủ chi phí giám định, định giá và đã được hoàn trả chi phí tạm ứng thừa.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí:

- Ông Nguyễn Xuân N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0021711 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Bà Nguyễn Thị N1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án
(Ngày 19/5/2022)./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Ngô Thị Trang

Phạm Thị Anh Trang

Hàng Lâm Viên