

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:126/2023/DS-PT

Ngày 20 - 3 - 2023

“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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Hoàng Kim Khánh.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Năng Quân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2023 tại phòng xét xử - Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2023/TLPT-DS, ngày 06 tháng 01 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2023/QĐ-PT, ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quang Nh. Địa chỉ: Thôn 7, xã Ea R, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn C - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đăk Lăk. Có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Q. Địa chỉ: Thôn 5, xã Ea R, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt

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

3.1. Bà Đặng Thị H. Địa chỉ: Thôn 7, xã Ea R, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt

3.2. Ông Ma Kiên Th (đã chết).

4. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ma Kiến Th gồm:

4.1. Bà Nguyễn Thị Q, bà Đặng Thị H, anh Ma Kiên Th. Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã Ea R, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt

4.2. Chị Ma Thị Thu Th, anh Ma Kiến Th. Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã Ea R,

huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

5. Người kháng cáo nguyên đơn: Ông Trần Quang Nhị

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn ông Trần Quang Nh, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Văn C trình bày:*

Đất của bà Q giáp đất của vợ chồng ông Trần Quang Nh và bà Nguyễn Thị Ph (đã chết), phần giáp ranh giữa hai thửa đất không được thẳng, nên vợ chồng ông Trần Quang Nh, bà Nguyễn Thị Ph chuyển nhượng cho bà Q, ông T (đã chết) một phần của mảnh đất của vợ chồng ông Nh để bà Q làm hàng rào cho thẳng. Đất chuyển nhượng có chiều rộng 02 mét, chiều dài 40 mét, diện tích 80 m². Tờ bản đồ số 07. Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận khi nào bà Q chuyển nhượng đất cho người khác thì phải trả tiền cho ông Nh theo giá tại thời điểm bà Q chuyển nhượng. Nay ông Nh thấy thửa đất mà ông Nh đã chuyển nhượng cho bà Q đã đứng tên người khác. Do vậy, ông Nh khởi kiện đòi tiền chuyển nhượng đất mà bà Q còn nợ. Số tiền mà ông Nh yêu cầu bà Q phải trả là 200.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Q trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Q thừa nhận có nhận chuyển nhượng diện tích đất, tứ cận, vị trí đất của vợ chồng ông Trần Quang Nh và bà Nguyễn Thị Ph (đã chết) như ông Nh trình bày ở trên. Mục đích là để rào phần giáp ranh cho thẳng. Tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng thì con trai bà Q đã trả đủ tiền cho ông Nh, số tiền đã trả là 85.000 đồng. Ngoài ra, còn đóng cho ông Nh một chiếc xe công nông không lấy tiền và hai bên đã thống nhất là không còn nợ gì về tiền chuyển nhượng đất. Nay ông Nh khởi kiện đòi tiền chuyển nhượng đất thì bà Q không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H trình bày:*

Bà H cho rằng bà và chồng là ông Ma Kiên Th (đã chết) có nhận chuyển nhượng của ông Nh diện tích đất, tứ cận, vị trí của vợ chồng ông Trần Quang Nh và bà Nguyễn Thị Ph như ông Nh trình bày. Mục đích là để rào phần giáp ranh cho thẳng. Khi nhận chuyển nhượng thì đã trả đủ tiền cho ông Nh là 85.000 đồng. Hai bên đã thống nhất là không còn nợ gì về tiền chuyển nhượng đất. Nay ông Nh khởi kiện đòi tiền chuyển nhượng đất thì bà H không đồng ý.

Các con chung của bà H, ông Th đã được triệu tập làm việc nhưng vắng mặt, không tham gia tố tụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đại năm 2013; Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của ông Trần Quang Nh đòi tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Q là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 21 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn ông Trần Quang Nh kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới và không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Hoàng Văn C trình bày: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của ông Trần Quang Nh. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo của ông Trần Quang Nh là sửa bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, buộc bà Nguyễn Thị Q phải trả 200.000.000 đồng cho ông Trần Quang Nh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình xét hỏi tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quang Nh.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Quang Nh trong thời hạn luật định và đúng trình tự, thủ tục theo quy định, nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quang Nh, nhận thấy: Vợ chồng ông Trần Quang Nh có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Q diện tích 80m² (trong đó, chiều rộng 02 mét, chiều dài 40 mét). Tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 14; Tây giáp đất của người dân tộc tại chỗ; Nam giáp phần đất còn lại của ông Nh; Bắc giáp đất của xã Ea Ral. Địa chỉ thửa đất thôn 7, xã Ea Ral, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk và sự việc này đã được bà Q, bà H thừa nhận đây là những tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông Nh cho rằng khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận khi nào bà Q chuyển nhượng cho

người khác thì phải trả tiền theo giá tại thời điểm bà Q chuyển nhượng và ông Nh phát hiện bà Q đã chuyển nhượng đất trên cho người khác nên ông Nh yêu cầu bà Q phải trả 200.000.000 đồng là không có căn cứ bởi lẽ: Ông Nh đã nhận tiền chuyển nhượng 85.000 đồng (Bút lục 40), ngoài ra còn được trả bằng hiện vật là việc ông Ma Kiên Th đóng cho ông Nh một chiếc xe công nông để trừ vào tiền đất trên. Mặc dù, việc chuyển nhượng diện tích đất trên có vi phạm về hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, sử dụng liên tục, công khai, không có tranh chấp với ai từ năm 1996 đến nay và bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nên phù hợp với quy định tại tiểu mục b.3, mục 2.3 của Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Mặt khác, phần diện tích đất mà ông Nh cho rằng đã chuyển nhượng cho bà Q đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án số 114/2021/DS-PT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng, trong hai bản án trên ông Nh tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng và ông Nh đã trình bày “Năm 1992 ông Nh có cho cụ Q, cụ T đất với chiều ngang 2m, chiều dài 40m liền kề với đất cụ Q, cụ T...” và ông Nh không khiếu nại hay ý kiến gì về nội dung của hai bản án trên. Việc ông Nh cho rằng đây là tài liệu giả mạo do ông Th nhờ ông Nh viết, ký tên với nội dung không đúng sự thật để làm tài liệu cho việc khởi kiện vụ án chia tài sản thừa kế, đòi tài sản và yêu cầu hủy GCNQSDĐ và nội dung này đã được giải quyết bằng bản án trên, nhưng ông Nh không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh ý kiến của mình là có căn cứ, nên không có căn cứ để chứng minh đây là tài liệu giả mạo như ông Nh trình bày. Do đó, không có căn cứ chấp nhận ý kiến trên của ông Trần Quang Nh.

[3]. Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo, tỉnh Đắk Lắk quyết định là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm không có tài liệu, chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quang Nh, nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Ông Trần Quang Nh là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quang Nh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ tiểu mục b.3, mục 2.3 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Căn cứ Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai.

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang Nh về việc đòi tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Q là 200.000.000 đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Quang Nh phải chịu 3.000.000 đồng chi phí thẩm định tài sản tại chỗ và chi phí định giá tài sản (ông Trần Quang Nh đã nộp và đã chi phí xong).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quang Nh là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện KSND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- TAND huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng