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

Bản án số: 160/2022/DS-PT
Ngày 05, 06 - 9 - 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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dần.

Các Thẩm phán: 1. Ông Hoàng Kim Khánh.

2. Ông Trần Duy Phương.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 06 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 157/2022/TLPT-DS ngày 27/7/2022, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 03/6/2022, của Toà án nhân dân huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 156/2022/QĐ-PT ngày 01/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1979; trú tại: Buôn B, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Cao Ngọc L, sinh năm 1969; trú tại: thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn : Luật sư Phạm Văn N, văn phòng luật sư Buôn Ma Thuột, đoàn luật sư Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Minh T_1, sinh năm 1965; trú tại: thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Cao Ngọc L và bà Phạm Thị Minh T_1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Thanh T trình bày:

Khoảng tháng 4/2008 ông T có nhận chuyển nhượng lại của ông L 01 lô đất có diện tích 180 m^2 với số tiền 160.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tờ viết tay và thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ cư, mọi chi phí làm giấy tờ ông L chịu, đất tọa lạc tại thị trấn E, có tứ cận như sau: Đông giáp đường đi, Tây giáp đất ông L_2, Nam giáp đất ông T_2, Bắc giáp đường đi.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông T nhận đất và đã trả đủ tiền cho ông L. Đến đầu năm 2021 hai bên đi làm giấy tờ thì ông T phát hiện năm 2014 ông L làm bìa đỏ có làm 100 m^2 đất thổ cư và nợ tiền sử dụng đất là 68.300.000 đồng. Tính đến nay số tiền mà ông L phải nộp vào ngân sách nhà nước là 127.080.000 đồng, do ông L còn nợ tiền này nên không làm được giấy tờ sang tên. Vì vậy, nay ông T yêu cầu ông L phải chịu trách nhiệm trả khoản tiền nợ thuế đất cho nhà nước và chịu chi phí làm thủ tục sang tên bìa đỏ cho ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Cao Ngọc L trình bày:

Ông L thừa nhận năm 2008 ông L có chuyển nhượng cho ông T 01 lô đất diện tích 180 m^2 với giá 160.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận thì hai bên có viết giấy sang nhượng bản viết tay, ông L không nhớ là ông T trả cho ông L bao nhiêu lần, nhưng cho đến nay ông L đã nhận đủ số tiền 160.000.000 đồng và đã giao đất cho ông T sử dụng. Đến đầu năm 2021 ông L giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T và hai bên đã đi làm các thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, nhưng do còn nợ tiền thuế đất nên chưa làm bìa cho ông T được. Năm 2014 ông L làm giấy chứng nhận QSDĐ, ông L có làm 100m^2 đất thổ cư và nợ tiền thuế này trong thời hạn 5 năm.

Nếu ông T chấp nhận chịu trả nợ tiền sử sụng đất thổ cư mà ông L còn nợ Nhà nước thì ông L chấp nhận chịu chi phí làm thủ tục sang tên. Vì khi sang nhượng đất cho ông T là đất nông nghiệp, không phải đất thổ cư. Còn nếu ông T không chấp nhận thì ông L yêu cầu ông T trả lại đất và ông L trả lại tiền.

Quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị Minh T_1 trình bày:

Bà T_1 là vợ của ông L, việc ông L chuyển nhượng lô đất nói trên cho ông T, bà T_1 biết và thống nhất với ý kiến trình bày của ông L nếu ông T chấp nhận chịu trả nợ tiền sử sụng đất thổ cư mà ông L còn nợ nhà nước thì ông L chấp nhận chịu chi phí làm thủ tục sang tên. Còn nếu ông T không chấp nhận thì yêu cầu ông T trả lại đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2022/DS-ST ngày 03/6/2022, của Toà án nhân dân huyện EaH'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh T.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Bùi Thanh T và ông Cao Ngọc L ký kết ngày 31/4/2008 mà các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Buộc ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 phối hợp cùng với ông Bùi Thanh T đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 959192 cấp ngày 01/10/2014 tại thửa số 406, tờ bản đồ số 17, có diện tích 182.1 m2, sang tên cho ông Bùi Thanh T và ông L, bà T_1 phải chịu mọi chi phí làm thủ tục sang tên. Nếu phía ông L, bà T_1 gây khó khăn thì ông T được chủ động đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản trên đất. Việc kê khai làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản trên đất do cơ quan có thẩm quyền căn cứ Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn quyết định.

Về chi phí làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất: Ông L, bà T_1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Ông L, bà T_1 phải chịu nghĩa vụ tài chính nộp tiền nợ thuế đối với 100 m^2 đất thổ cư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 959192 cấp ngày 01/10/2014 theo quy định về Luật quản lý thuế.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/6/2022, ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn Luật sư Phạm Văn N, văn phòng luật sư Buôn Ma Thuột, đoàn luật sư Đắk Lắk có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các 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,đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị

Minh T_1 – Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2022/DS-ST ngày 03/6/2022, của Toà án nhân dân huyện EaH'leo, tỉnh Đắk Lắk.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 31/4/ 2008 ông Cao Ngọc L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh T 01 lô đất có diện tích 180m^2 các đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tờ viết tay và thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ cư mọi chi phí làm giấy tờ ông Cao Ngọc L chịu, đất tọa lạc tại thị trấn E, có tứ cận: Đông giáp đường đi, Tây giáp đất ông L_2, Nam giáp đất ông T_2, Bắc giáp đường đi.

Năm 2014 ông Cao Ngọc L làm thủ tục kê khai diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh T và được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 959192 được UBND huyện H ngày 01/10/2014 cho hộ ông Cao Ngọc L và bà Phạm Thị Minh T_1 thửa đất số 406 có diện tích 182,1 m^2 .

Sau khi nhận chuyển nhượng ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 đã giao đất cho ông Bùi Thanh T. Ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 cũng thừa nhận đã nhận đủ tiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về hình thức nhưng ông T, bà L_1 đã xây dựng nhà ở kiên cố và sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, hai bên lập hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Bùi Thanh T và ông Cao Ngọc L ký kết ngày 31/4/2008 mà các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực là có căn cứ.

Theo hợp đồng chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận, mọi chi phí làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Cao Ngọc L phải chịu. Nhưng sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông Cao Ngọc L không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Cấp sơ thẩm buộc ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 phải hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BU 959192 cấp ngày 01/10/2014 tại thửa số 406, tờ bản đồ số 17, có diện tích 182.1 m^2, sang tên cho ông Bùi Thanh T và ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 phải chịu mọi chi phí làm thủ tục sang tên là phù hợp, đúng theo thỏa thuận của các bên khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Bùi Thanh T và ông Cao Ngọc L ký kết ngày 31/4/2008 mà các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực là có căn cứ. Ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1, cho rằng, ông Bùi Thanh T phải trả hết tiền sử dụng đất còn nợ thì mới làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh T là không đúng. Bởi lẽ, Tại giấy sang nhượng đất đề ngày 31/4/2008 (BL số 03) và giấy sang nhượng đất (BL 94) đều thể hiện hai bên thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư nhưng ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 yêu cầu ông Bùi Thanh T trả hết tiền sử dụng đất mà ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 còn nợ đối với thửa đất số 406 có diện tích 182,1 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 959192 được UBND huyện H cấp ngày 01/10/2014 cho hộ ông Cao Ngọc L và bà Phạm Thị Minh T_1 là không có căn cứ, không đúng theo thỏa thuận giữa các bên.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 phối hợp cùng với ông Bùi Thanh T đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 959192 cấp ngày 01/10/2014 tại thửa số 406, tờ bản đồ số 17, có diện tích 182.1 m2, sang tên cho ông Bùi Thanh T và ông L, bà T_1 phải chịu mọi chi phí làm thủ tục sang tên. Nếu phía ông L, bà T_1 gây khó khăn thì ông T được chủ động đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản trên đất. Việc kê khai làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản trên đất do cơ quan có thẩm quyền căn cứ Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn quyết định. Về chi phí làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất: Ông L, bà T_1 phải chịu theo quy định của pháp luật. Ông L, bà T_1 phải chịu nghĩa vụ tài chính nộp tiền nợ thuế đối với 100 m^2 đất thổ cư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 959192 cấp ngày 01/10/2014 theo quy định về Luật quản lý thuế, tuyên như vậy là không rõ ràng, khó khăn cho công tác thi hành án và khó thực hiện được trong thực tế.

Do vậy, hội đồng xét xử xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm để tuyên bản án như sau: Ông Bùi Thanh T được quyền đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản trên đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 959192 ngày 01/10/2014 tại thửa số 406, tờ bản đồ số 17, có diện tích 182.1 m^2 cấp cho hộ ông Cao Ngọc L và bà Phạm Thị Minh T_1 sang tên cho ông Bùi Thanh T. Ông Bùi

Thanh T phải nộp tiền nợ thuế đối với 100 m^2 đất thổ cư theo thông báo số 1354/TB - CCTKV ngày 06/8/2021 của Chi cục thuế khu vực H – K số tiền là : 127.080.000 đồng, chi phí phát sinh của cơ quan Thuế (nếu có) (BL số 10,11) và các chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; đồng thời buộc ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 phải hoàn trả lại các khoản tiền này cho ông Bùi Thanh T thì mới đảm bảo theo hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã thỏa thuận và đảm bảo cho công tác thi hành án.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea'Hleo.

[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.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 – Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 03/6/2022, của Toà án nhân dân huyện EaH'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. *Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh T.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Bùi Thanh T và ông Cao Ngọc L ký kết ngày 31/4/2008 mà các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

- Ông Bùi Thanh T được quyền đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 959192 ngày 01/10/2014 tại thửa số 406, tờ bản đồ số 17, có diện tích 182.1 m^2 cấp cho hộ ông Cao Ngọc L và bà Phạm Thị Minh T_1 sang tên cho ông Bùi Thanh T. Ông Bùi Thanh T phải nộp tiền nợ thuế đối với 100 m^2 đất thổ cư số tiền là: 127.080.000 đồng, chi phí phát sinh của cơ quan Thuế (nếu có) và các chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 phải hoàn trả cho ông Bùi Thanh T số tiền nợ thuế đối với 100 m^2 đất thổ cư là: 127.080.000 đồng, chi phí phát sinh của cơ quan Thuế (nếu có) và các chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Ngọc L, bà Phạm Thị Minh T_1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000977 ngày 16/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

[4]. 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- CCTHADS huyện H;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dần