

Bản án số: **144/2023/DS-PT**

Ngày 18-8-2023

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 BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và ngày 18 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32A/2023/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Từ Thu N**, sinh năm 1960. *(có mặt)*

Địa chỉ: Thôn Đ, Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn:

1. Ông **Điểu Kr**, sinh năm 1963; *(có mặt)*

Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện T, tỉnh Đak Nông.

2. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1974; *(có mặt)*

3. Bà **Dương Thị T**, sinh năm 1982; *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Thị V**, sinh năm 1961; *(có mặt)*

Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện T, tỉnh Đak Nông.

2. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1954; *(có mặt)*

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Mạnh T1**, sinh năm 1977; *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Từ Thu N trình bày:

Vào năm 2004, tôi có nhận chuyển nhượng của ông Điều Kr diện tích đất chiều ngang mặt đường hơn 24m, chiều dài hết đất khoảng 06 sào, đất tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất trồng cây công nghiệp với giá trị 20.000.000đ, phương thức thanh toán là tôi phải trả một con trâu kéo lớn, trị giá 20.000.000đ cho ông Kr, ông Kr đã dẫn tôi đi chỉ ranh giới và cắm mốc thửa đất, việc thỏa thuận sang có giấy viết tay nhưng nay đã thất lạc, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ của mình.

Nguồn gốc đất là ông Kr khai phá và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Krang, vì điều kiện khó khăn nên ông Kr đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền của cá nhân người khác và ông Kr hẹn khi nào ông chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì đưa cho tôi làm thủ tục tách thửa.

Sau khi nhận đất từ ông Kr tôi đã tiến hành xây hàng rào, làm nhà xưởng, chuồng trại kiên cố và trồng lại cây công nghiệp như hồ tiêu, cà phê, cây ăn trái và tôi đã sử dụng ổn định kể từ năm 2004 cho đến nay.

Đến năm 2011 thì ông Điều Kr sang nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T, ông Điều Kr nhận tiền và chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa cho vợ chồng ông D, bà T làm thủ tục sang tên, tách sổ trước.

Sau khi vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Điều Kr, lợi dụng sự thiếu hiểu biết về pháp luật của ông Điều Kr, vợ chồng ông D, bà T đã chuyển luôn toàn bộ diện tích đất mà tôi đang sử dụng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn D và Dương Thị T.

Sau khi biết sự việc tôi đã yêu cầu ông Điều Kr phải tiến hành làm thủ tục sang tên, tách thửa diện tích đất mà ông Kr sang nhượng cho tôi năm 2004 thì giữa các bên là tôi, ông Kr và vợ chồng ông D, bà T có thỏa thuận sau một năm khi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi sang tên, tách thửa theo đúng quy định pháp luật (Vì giấy chứng nhận QSDĐ sau khi sang tên vợ chồng ông D, bà T đã đem thế chấp vay tiền Ngân hàng). Đến hạn tôi đã yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho tôi sang tên, tách thửa thì vợ chồng ông D, bà T cứ khất và hẹn hết năm này đến năm khác và hiện nay thì ông D, bà T nói diện tích đất tôi đang sử dụng là đất của ông bà, cho tôi thu hoa lợi 10 năm.

Vì vậy yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi Từ Thu N với ông Điều Kr.

Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T với ông Điều Kr.

Yêu cầu Tòa án hủy một phần diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T trong giấy chứng nhận QSDĐ số BD 464284, thửa đất số: 59, tờ bản đồ số 17, diện tích 18.790m² tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, sổ vào sổ cấp GCN: CH00467 ngày 23/05/2011.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T phải trả lại diện tích đất chiều ngang mặt đường 24,88m, chiều dài hết đất khoảng 06 sào nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T lại cho tôi Từ Thu N.

Bị đơn ông Điều Kr trình bày:

Năm 2004, ông có sang nhượng một phần thửa đất của ông cho bà Từ Thu N, bà N trình bày là đúng, sau khi bà N nhận đất thì bà N làm hàng rào, làm nhà, trồng cây lâu năm trên đất, sử dụng từ đó đến nay là đúng, phần đất còn lại ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T năm 2010, tuy nhiên do ông không biết chữ nên khi làm hợp đồng với ông D thì trong hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất bao gồm cả phần đất bà N đang sử dụng.

Nay bà N khởi kiện là đúng, ông đồng ý theo yêu cầu của bà N, không có việc ông bán điều bông cho bà N theo lời khai của ông D.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T trình bày:

Ông có nhận sang nhượng toàn bộ thửa đất của ông Điều Kr, hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã Đ, trước khi nhận chuyển nhượng thì ông biết thửa đất là bà N đang giữ, quản lý và thu điều bông cả vườn, sau khi thỏa thuận thì tôi đồng ý để bà N thu hoạch điều, quản lý trong thời hạn 15 năm, ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thị V trình bày: Đồng ý với lời trình bày ông Điều Kr.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày: Đồng ý với lời trình bày bà Từ Thu N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Mạnh T1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày:

UBND xã Đ có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều Kr và ông Nguyễn Văn D vào ngày 28/04/2011 là đúng. Nay bà Từ Thu N khởi kiện hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều Kr và ông Nguyễn Văn D, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Từ Thu N với ông Điều Kr.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T với ông Điều Kr.

Thu hồi một phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T trong giấy chứng nhận QSDĐ số: BD 464284, thửa đất số: 59, tờ bản đồ số: 17, diện tích 18.790m² tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, số vào sổ cấp GCN: CH00467 ngày 23/ 05/ 2011.

Cụ thể phần diện tích đất 5288,1m², chiều rộng theo mặt đường 24,88m tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là một phần trong thửa đất diện tích 18.790m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 17 của ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T nay thuộc quyền sử dụng của bà Từ Thu N.

(Có sơ đồ tọa độ kèm theo)

Kiến nghị UBND huyện B thu hồi phần diện tích đất 5288,1m² nêu trên của ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T để cấp cho bà Từ Thu N theo quy định pháp luật... ”.

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 22/9/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không công nhận HĐCNQSD đất giữa bà Từ Thu N với ông Điều Kr và yêu cầu bà Từ Thu N có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất 5.228,1m², chiều rộng theo mặt đường là 24,88m² tọa lạc tại thôn Đắc Liên, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước nằm trong diện tích đất 18,790m² thửa đất số 59, tờ bản đồ số 17.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự ông Điều Kr, bà N, ông D đều thừa nhận khi ông Điều Kr chuyển nhượng đất cho ông D thì trước đó đã chuyển nhượng một phần diện tích cho bà N và ranh giới được các bên xác định là ranh giới giữa bà N với ông Điều Kr xác định trước đó ông D là người đào hố chôn cột mốc trước sự chứng kiến bà N và ông Điều Kr đồng thời làm hàng rào phân chia ranh giới.(có hình ảnh minh chứng do ông D cung cấp).

Ý kiến của ông Điều Kr xác định việc ông chuyển nhượng đất cho bà N là năm 2004 diện tích đất có chiều ngang 10m theo đường đi và các bên đã phân ranh giới rõ ràng, bà N cũng xây dựng nhà và các công trình trên đất sát với ranh đất giữa các bên. Đến khoảng năm 2010 - 2011 thì ông bán phần diện tích đất còn lại cho ông D và khi chuyển nhượng đất thì ông với bà N, ông D xác định ranh giới đất và ông D là người cắm mốc làm hàng rào nên việc tranh chấp giữa ông D với bà N không liên quan đến ông, còn việc chuyển nhượng làm hợp đồng giữa ông với ông D là do ông D làm kêu tôi ký thì tôi ký (lăn tay) chứ vợ chồng tôi không biết chữ và không có việc tôi bán Điều bồng cho bà N như ông D trình bày.

Ý kiến của bà N xác định việc chuyển nhượng đất giữa bà với ông Điều Kr từ năm 2004 các bên đã xác định ranh giới rõ ràng và gia đình bà đã xây dựng công trình trên đất quản lý sử dụng ổn định việc ông Điều Kr chuyển nhượng đất cho ông D thì các bên đã xác định ranh giới rõ ràng, ông D làm hàng rào ổn định từ khoảng năm 2010 - 2011 đến nay không xảy ra tranh chấp, còn thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông Điều Kr với ông D như thế nào thì tôi không biết. Sau khi tôi biết ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Điều Kr thì tôi yêu cầu ông Dân tách sổ cho tôi nhưng ông D không đồng ý nên tôi mới khởi kiện

ra UBND xã Đ giải quyết sau đó tôi khởi kiện ông D ra tòa án giải quyết và tôi đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông D.

Ý kiến của anh D: ông Điều Kr chuyển nhượng cho bà N diện tích đất có chiều ngang theo đường là 10m nay đo lại là 24m do vậy căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Điều Kr thì ông chỉ đồng ý tách sổ cho bà N phần diện tích có chiều ngang theo đường là 10m thôi ngoài ra ông không đồng ý các yêu cầu khác của bà N nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo sửa bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện, ngoài việc tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất thì bà Từ Thu N còn yêu cầu Tòa án Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T phải trả lại diện tích đất chiều ngang mặt đường 24,88m, chiều dài hết đất khoảng 06 sào nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T lại cho bà Từ Thu N. Đây là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng diện tích đất này, hay nói khác hơn đây là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS. Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu sót dẫn đến vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm bổ sung thêm quan hệ pháp luật tranh chấp là quyền sử dụng đất. đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 202; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thì bắt buộc các bên tranh chấp tiến hành thủ tục hòa giải ở cấp cơ sở thì mới đủ điều kiện để Tòa án thụ lý giải quyết. Sau khi Tòa án tạm ngừng phiên tòa bổ sung chứng cứ. UBND xã Đ có tiến hành hòa giải cơ sở đối với khiếu nại của bà Từ Thu N, nhưng do triệu tập ông D, bà T không có mặt nên không tiến hành hòa giải được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là đúng quy định. Theo quy định pháp luật, trường hợp vụ án có đương sự yêu cầu Tòa án thu hồi GCNQSD đất đã cấp thì cơ quan đã cấp GCNQSD đất được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015. Do đó, trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, đã có ý kiến của UBND huyện B về việc cấp Giấy CNQSD đất nên có căn cứ để giải quyết vụ án.

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTT DS năm 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, ngoài việc tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất thì bà Từ Thu N còn yêu cầu Tòa án Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T phải trả lại diện tích đất chiều ngang mặt đường 24,88m, chiều dài hết đất khoảng 06 sào nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T lại cho bà Từ Thu N. Đây là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng diện tích đất này, hay nói khác hơn đây là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS. Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần bổ sung quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất đối với vụ án này là phù hợp. Nhưng không cần thiết phải sửa bản án dân sự sơ thẩm mà chỉ cần nhắc nhở để rút kinh nghiệm trong công tác giải quyết án.

[1.3] Về hòa giải cơ sở đối với tranh chấp quyền sử dụng đất: Sau khi tạm ngừng phiên tòa, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh đối với UBND xã Đ về thủ tục hòa giải tại địa phương. Sau khi xác minh, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định đã có hòa giải tại cấp cơ sở. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ liên quan là có thiếu sót nhưng đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Do đó, cần nhắc nhở Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[1.4] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm không xác định UBND huyện B tham gia với tư cách là người có quyền lợi liên quan đến vụ án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã có công văn hỏi ý kiến UBND huyện về thủ tục cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn D và UBND huyện B đã có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với tranh chấp giữa các bên. Do đó, chỉ cần nhắc nhở Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm về phần này.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T thấy rằng:

Vào năm 2004 ông Điều Kr có sang nhượng một phần thửa đất của ông cho bà Từ Thu N, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 17, diện tích 18.790m² tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 145 ngày 25/12/2000, phần diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 5288,1m², chiều rộng theo mặt đường 24,88m, các bên thỏa thuận khi nào ông Điều Kr mang sổ đỏ về thì sẽ đưa sổ cho bà N làm thủ tục tách thửa.

Sau khi nhận đất từ ông Điều Kr, bà N đã tiến hành làm hàng rào, làm nhà xưởng, chuồng trại kiên cố và trồng lại cây công nghiệp như hồ tiêu, cà phê, cây ăn trái và sử dụng ổn định cho đến nay.

Đến năm 2011 ông Điều Kr chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Nguyễn Văn D, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Đ ngày 28/04/2011, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D bao gồm cả phần đất mà bà N đang sử dụng, khi nhận chuyển nhượng thì ông D biết thửa đất là bà N đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên ông cho rằng sau khi thỏa thuận thì ông đồng ý để bà N thu

hoạch điều bông (do ông Điều Kr bán điều bông), quản lý thu hoạch trong thời hạn 15 năm.

Ông Điều Kr, bà Từ Thu N không thừa nhận việc ông Điều Kr bán điều bông 15 năm cho bà Từ Thu N theo như lời khai của ông D.

Ông Điều Kr cho rằng khi bán đất cho ông D thì ông đã trừ đi phần đất đã sang nhượng cho bà N, do ông là người đồng bào, không biết chữ và đã ký vào hợp đồng sang nhượng cả thửa đất với ông D, như vậy là không đúng.

Xét thấy, ông Điều Kr là người không biết chữ, khi UBND xã Đ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/04/2011 thì không có người làm chứng bắt buộc theo quy định tại Khoản 1, Điều 8, Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000. Nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất giữa ông Điều Kr và ông Nguyễn Văn D là không đúng thực tế, vì thực tế phần đất bà N vẫn đang quản lý, sử dụng, ông D biết. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực nêu trên là trái pháp luật.

Thửa đất của bà N nhận sang nhượng thực tế bà N vẫn đang quản lý sử dụng từ đó đến nay, ông D biết trước khi nhận chuyển nhượng từ ông Kr. Như vậy ông Điều Kr chuyển nhượng cho bà Từ Thu N một phần thửa đất là có căn cứ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều Kr với bà Từ Thu N, mặc dù hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực nhưng các bên hoàn thành nghĩa vụ của mình (bên bán giao đủ tiền, bên mua đã nhận đất để sử dụng), ngoài ra theo hướng dẫn tại Tại tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau này 15/10/1993 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự thì:

“a. Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo qui định của pháp luật;

a.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a gia tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b.1 ...

b.2...

b.3. 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.”

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Từ Thu N với ông Điều Điều Kr; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T với ông Điều Kr được UBND xã Đ chứng thực hợp đồng ngày 28/04/2011; Thu hồi một phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T trong giấy chứng nhận QSDĐ số BD 464284, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 17, diện tích 18.790m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, sổ vào sổ cấp GCN CH00467 ngày 23/05/2011; Cụ thể phần diện tích đất 5.288,1m², chiều rộng theo mặt đường 24,88m tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là một phần trong thửa đất diện tích 18.790m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 17 của ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T được UBND huyện B cấp ngày 23/05/2011 nay thuộc quyền sử dụng của bà Từ Thu N. (Có sơ đồ tọa độ kèm theo); Kiến nghị UBND huyện B thu hồi phần diện tích đất 5.288,1m² nêu trên của ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T để cấp cho bà Từ Thu N theo quy định pháp luật là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá là 3.000.000đ và chi phí đo đạc 10.450.000đ, tổng cộng 13.450.000đ. Do nguyên đơn bà Từ Thu N đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T, ông Điều Kr phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Từ Thu N.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T, ông Điều Kr phải liên đới chịu số tiền án phí 300.000đ.

Nguyên đơn bà Từ Thu N không phải chịu.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ vào các Điều 121, 122, 124, 697, 699, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ các Điều 95, 100, 105 Luật Đất đai 2013.

- Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Từ Thu N với ông Điều Kr.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T với ông Điều Kr.

Thu hồi một phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T trong giấy chứng nhận QSDĐ số BD 464284, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 17, diện tích 18.790m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00467 ngày 23/05/2011.

Cụ thể phần diện tích đất 5.288,1m², chiều rộng theo mặt đường 24,88m tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là một phần trong thửa đất diện tích 18.790m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 17 của ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T nay thuộc quyền sử dụng của bà Từ Thu N.

(Có sơ đồ tọa độ kèm theo)

Kiến nghị UBND huyện B thu hồi phần diện tích đất 5.288,1m² nêu trên của ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T để cấp cho bà Từ Thu N theo quy định pháp luật.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T, ông Điều Kr phải liên đới chịu số tiền án phí DSST về hủy hợp đồng là 300.000đ.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 015943 ngày 07/1/2021 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 016342 ngày 11/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

[3] Về chi chí tố tụng khác:

Chi phí xác minh thẩm định, định giá tài sản 3.000.000đ và chi phí đo đạc 10.450.000đ, tổng cộng 13.450.000đ ông Nguyễn Văn D, bà Dương Thị T, ông Điều Kr phải liên đới trả cho bà Từ Thu N.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn D và bà Dương Thị T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000619, ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông D và bà T đã nộp đủ.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Viết Hùng