

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 13A/2023/DS-PT
Ngày 10/3/2023
“V/v trA chấp HECN QSDĐ”

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn A Ứng

Các Thẩm phán: Ông Bùi DA Đại và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:
Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 3 và ngày 10 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022, về việc “TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* + Bà Nguyễn Thị Tuyết N, địa chỉ: tổ dân phố 2 (tổ dân phố 15 cũ), thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

+ Ông Lê Tuấn A, địa chỉ: Thôn A, xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Bà Nguyễn Thị Tuyết N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Cao T – Luật sư của Công ty Luật TNHH T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Nông, địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Thu H, HKTT: D23, ô 36 KDC V, ấp 4, xã A, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Hiện trú tại: A1D402, chung cư B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc H – Luật sư Công ty Luật TNHH H và cộng sự thuộc Đoàn luật sư thành

phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Đường 23/3, tổ dân phố 1, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Bùi Quang T, địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình – Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Lan A, địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Năm 2001 bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Lê Tuấn A có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Quang T và bà Phạm Thị Thu H thửa đất số 748, tờ bản đồ số 1, diện tích 150m² tại tổ dân phố 15 (nay là tổ dân phố 2) thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 40.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà H, ông T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mà đang trong giai đoạn phân lô giải thửa chờ để cấp bìa đỏ. Tài sản trên đất là một nhà xây cấp 4.

Ngày 20/02/2001, Ông Bùi Quang T có viết đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Lê Tuấn A. Bà H thời điểm đó đang về quê chữa bệnh sau đó trốn lệnh truy nã nên không ký trong giấy sang nhượng.

Ngày 02/02/2001 bà H đã có giấy ủy quyền với nội dung được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp cho vợ chồng 01 lô đất 150m² do bà H đứng tên, do hoàn cảnh đau ốm, khó khăn nên viết giấy ủy quyền cho ông T toàn quyền quyết định. Giấy này không có xác nhận của địa phương, khi chuyển nhượng ông T đưa cho bà giữ. Về việc thanh toán tiền thì bà N và ông Tuấn A đã thanh toán cho ông T 30.000.000 đồng bằng hình thức trừ nợ và đưa tiền mặt. Ông Tuấn A đại diện ký trong đơn sang nhượng. Sau khi thỏa thuận, các bên đã tiến hành giao nhận tài sản. Do trong thời gian đó hai gia đình gặp nhiều biến cố, bà H bị khởi tố vụ án hình sự, ông T chuyển công tác nên cả hai bên không gặp để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định được. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà N đã chuyển về căn nhà trên sinh sống và tham gia các hoạt động cộng đồng, đóng các loại thuế, phí cho Nhà nước.

Năm 2010 bà N có xây dựng thêm một số công trình trên đất như làm thêm nhà vệ sinh, xây kho, xây tường rào, làm mái che. Năm 2011 ông bà nộp hồ sơ để đăng ký quyền sử dụng đất tại UBND thị trấn Đ. Năm 2013 bà N được thông

báo ngày 29/5/2013 UBND huyện Đ đã cấp GCNQSDĐ số BL 961176 đối với thửa đất số 748 tờ bản đồ số 1, tuy nhiên do bà H, ông T chưa nộp tiền sử dụng đất nên bà N không được nhận GCNQSDĐ. Qua tìm hiểu bà được biết ngày 17/8/2006 UBND huyện Đ vẫn cấp GCNQSDĐ số AG199745 cho bà H và ông T, mặc dù bà H ông T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà và ông Tuấn A từ năm 2001. Sau khi bà H chấp hành xong án phạt tù, đến năm 2015 bà H trở về địa phương và khiếu nại việc cấp bì đồ cho gia đình bà.

Ngày 11/7/2016 UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 886/QĐ-UBND hủy bỏ giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị Thu H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 748 tờ bản đồ số 1 diện tích 150m². Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Đ đang giải quyết vụ án, ngày 20/5/2019 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR277255 thửa đất số 748, tờ bản đồ số 1 cho ông Bùi Quang T và bà Phạm Thị Thu H. Ngày 05/5/2021 bà N có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CR277255. Ngày 31/12/2021 bà N rút yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Ông Lê Tuấn A trình bày:

Vào tháng 2/2001 vợ chồng ông có mua của vợ chồng A Bùi Quang T và chị Phạm Thị Thu H 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất gần huyện đội cũ thuộc tổ dân phố 15, thị trấn Đ với giá thời điểm đó là 40.000.000 đồng. Vợ chồng ông trực tiếp mua với ông Bùi Quang T vì lúc đó bà H đang điều trị bệnh ở Hà Nội không thể về được nên bà H đã để lại giấy ủy quyền bán nhà đất cho ông T được toàn quyền quyết định. Ông bà đã trả cho ông T 30.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng để chi phí đóng thuế chuyển nhượng. Theo thỏa thuận ông T có trách nhiệm làm đầy đủ thủ tục về việc chuyển nhượng thì ông bà sẽ trả số tiền 10.000.000 đồng còn lại. Sau thỏa thuận việc mua bán nhà đất, ông và bà H đều vi phạm pháp luật nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng. Do đó, ông yêu cầu ông T và bà H hoàn thành mọi thủ tục pháp lý chuyển nhượng nhà đất như đã thỏa thuận bằng giấy tờ viết tay vào tháng 02/2001.

Bị đơn bà Phạm Thị Thu H trình bày:

Khoảng trước năm 2000 do không có đất ở nên bà H làm đơn xin cấp đất và được UBND huyện Đ đồng ý cấp cho 1 diện tích đất 130m², mới chỉ có quyết định cấp đất chứ chưa được cấp GCNQSDĐ, thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, số tiền phải nộp là 6.500.000 đồng nhưng ngày 26/6/2000 bà H chỉ mới nộp 4.700.000 đồng. Bà H xác định bà không chuyển nhượng, không ký bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến việc chuyển nhượng.

Năm 2002 do bị bệnh nên bà đi chữa bệnh, ông Bùi Quang T tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà N, ông Tuấn A. Bà viết giấy ủy quyền cho ông T là vì lúc đó bà vi phạm pháp luật, phải bỏ trốn, sợ liên lụy đến chồng nên viết giấy ủy quyền cho ông T quyết định thửa đất là ủy quyền để đóng thuế chứ không nghĩ ông T sẽ bán vì đất lúc đó chưa có bìa, đang còn nợ thuế, giấy ủy quyền không có xác nhận của địa phương, không hợp lệ. Thời điểm đó bà không biết số tiền chuyển nhượng, không được hưởng lợi gì từ số tiền đó. Năm 2002 bà và ông T ly hôn. Năm 2006 khi đang trốn truy nã, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho bà và ông T nhưng phía sau bìa vẫn ghi đang nợ 1.800.000 đồng. Bà trốn đến năm 2011, từ năm 2012 đến 2015 bà bị bắt và đi chấp hành án. Khi ông T đi thăm bà ở trại giam thì ông T nói với bà chỉ bán nhà chứ không bán đất. Bà không hiểu lý do gì năm 2013 bà N lại được cấp bìa đỏ. Sau khi ra tù bà khiếu nại, UBND huyện Đ đã ban hành quyết định hủy bỏ quyết định cấp GCNQSDĐ cho bà N, khôi phục lại quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Ngày 20/5/2019 thì Sở TN và MT tỉnh Đắk Nông đã cấp lại GCNQSDĐ cho bà và ông T. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không chấp nhận. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tuấn A và ông T là vô hiệu và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết N, bà H đồng ý trả lại cho bà N, ông Tuấn A số tiền 30.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang T trong quá trình giải quyết trình bày:

Ông T và bà H kết hôn năm 1997 đến năm 2003 thì ly hôn. Về nguồn gốc thửa đất số 748, tờ bản đồ số 1, ông bà được UBND huyện Đ cấp theo quy hoạch. Thời điểm đó vợ chồng ông Tuấn A có nhu cầu mua đất, còn bà H đang bị bệnh phải chữa bệnh tại Hà Nội nên có viết giấy ủy quyền cho ông để bán thửa đất này lấy tiền chữa bệnh cho bà H. Giấy ủy quyền do bà H viết và gửi bằng đường bưu điện. Do đó, ông đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Tuấn A. Trên đất có nhà xây cấp 4, ông không nhớ rõ tứ cận. Đất chưa có bìa đỏ do thời điểm đó UBND huyện Đ chưa cấp bìa đỏ Với khu vực đó. Ông nhớ ông và ông Tuấn A lập một giấy viết tay bán nhà đất, không nhớ cụ thể nội dung và không chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thỏa thuận chuyển nhượng có mặt bà N nhưng bà N không ký vì nghĩ chỉ cần đại diện hai người của hai gia đình. Trước và sau khi chuyển nhượng ông có thông báo cho H biết là ông chuyển nhượng đất cho ông Tuấn A, bà H không có ý kiến gì. Số tiền nhận chuyển nhượng một phần để chữa bệnh cho bà H, một phần để nuôi con. Vợ chồng ông Tuấn A đã trả toàn 30.000.000 đồng. Sau khi bán nhà thì ông đã giao nhà cho ông Tuấn A. Ông T xác nhận giấy chuyển nhượng do ông ghi, ông xác nhận có ghi thêm chữ “và đất” vì bán nhà thì phải bán cả đất. Ông không có

chứng cứ để chứng minh việc sử dụng tiền vì vợ chồng thì giao tiền cho nhau chứ không có chứng cứ. Việc bà H ủy quyền cho ông là toàn quyền quyết định là toàn quyền sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho chứ không phải là việc nộp thuế. Năm 2002 khi ông và bà H ly hôn vì bà H đã biết năm 2001 ông đã bán thửa đất trên cho vợ chồng ông Tuấn A nên về phần tài sản chung cả hai đều thống nhất không có tài sản chung. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N và ông Tuấn A thì khi chuyển nhượng hai bên xác định khi nào ông Tuấn A làm xong giấy chứng nhận thì sẽ trả 10.000.000 đồng còn lại. Vì vậy, ông đề nghị tiếp tục theo thỏa thuận này. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết về khoản tiền này. Do ở xa nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lan A trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Hiện nay bà Nguyễn Thị Tuyết N đang cho bà thuê nhà để ở, việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan gì đến bà nên bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất 748, tờ bản đồ số 1 có tứ cận thực tế: Phía Đông giáp đường Nguyễn Trung T; phía Tây giáp tường do Huyện đội xây, phía Nam giáp nhà ông H, phía Bắc giáp nhà ông Thanh.

Tài sản trên đất: 01 nhà xây cấp 4 xây năm 2001, nền lát gạch, trần lợp tôn lạnh gồm 1 phòng ngủ, 01 phòng khách, 1 bếp, cửa chính 1,2m x 2,2m bằng kính khung sắt; 01 cửa sổ kính khung sắt. Tổng diện tích xây dựng 54,6m² (Do bà H, ông T xây dựng); 01 công trình phụ tường ốp gạch cao 1,6m, diện tích 2m² (do bà N xây dựng); 01 nhà kho nối liền nhà xây cấp 4, diện tích 33,6m², lợp tôn, nền lát gạch, tường gạch cao 1m bao tôn xung quanh cao 3m, cửa kính 1,2 x 2 (Do bà N xây dựng năm 2010); 01 mái vòm khung sắt. Lợp tôn, diện tích 18m²; hàng rào tường gạch dài 18m cao 2m; Cổng sắt cap 1,6m rộng 2,75; hàng rào mặt đường Nguyễn Trung T cột bê tông dài 7m (Do bà N xây dựng).

Kết quả định giá tài sản: Căn cứ chứng thư thẩm định giá tài sản thể hiện: Giá trị quyền sử dụng đất và nhà xây cấp 4 (là tài sản tại thời điểm ông T bàn giao cho bà N, ông Tuấn A) có giá trị là 820.848.000 đồng + 70.238.110 = 891.086.110 đồng. Tài sản do bà N tạo lập trên đất: 66.465.293 đồng

Tại bản án số: 40/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Lê Tuấn A về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Phạm Thị Thu H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Thu H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

3. Buộc bà Phạm Thị Thu H và ông Bùi Quang T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 748, tờ bản đồ số 1, diện tích 147 m² (Theo mảnh trích đo ngày 19/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ), đất tại tổ dân phố 02, thị trấn Đ huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Lê Tuấn A.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông thu hồi, điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận giấy quyền sử dụng đất số CR277255 thửa đất số 748, tờ bản đồ số 1, diện tích 130 m², đất tại tổ dân phố 02, thị trấn Đ huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông Bùi Quang T và bà Phạm Thị Thu H sang tên cho ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Tuyết N theo đúng hiện trạng sử dụng khi các đương sự có đơn yêu cầu.

4. Bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Lê Tuấn A phải trả toàn cho bà Phạm Thị Thu H và ông Bùi Quang T số tiền là 222.771.540đ (Hai trăm hai mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi nghìn năm trăm bốn mươi lăm đồng).

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR277255 đối với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 1, diện tích 150 m², đất tại tổ dân phố 02, thị trấn Đ huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông Bùi Quang T và bà Phạm Thị Thu H”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2022 bà Phạm Thị Thu H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo là đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tra tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Thu H, Sửa bản án sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Lê A Tuấn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Thu H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê A Tuấn và ông Bùi Quang T là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tra tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Thu H kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự thể hiện: Vào năm 1998 bà H, ông T có đơn xin cấp đất làm nhà ở, và được Ủy ban nhân huyện Đ xét duyệt cho ông, bà một lô đất với diện tích 150m², đất tọa lại tại tổ dân phố 15 (nay là tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông), ông, bà đã nhận đất trên thực tế, làm nhà ở, đã nộp được 4.700.000 đồng tiền thuế từ năm 2000, còn nợ 1.800.000 đồng tiền sử dụng đất và tiền lệ phí trước bạ. Đến ngày 02/02/2001, bà H có lập “Giấy ủy quyền” viết tay có nội dung ủy quyền cho ông T toàn quyền quyết định. Ngày 20/02/2001 ông T lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tuấn A có chữ ký xác nhận của bên nhận chuyển nhượng ông A, bên chuyển nhượng ông T, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, ông Tuấn A đã trả được 30.000.000 đồng vấn đề này đã được ông A và ông T thừa nhận.

[2.2]. Xét thấy căn cứ vào thời điểm giao dịch chuyển nhượng và giấy ủy quyền của bà H cho ông T thì chủ thể chuyển nhượng theo hợp đồng ở đây là ông T và ông A. Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện buộc bà Phạm Thị Thu H phải “tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và cấp sổ thẩm đã tuyên buộc bà Phạm Thị Thu H và ông Bùi Quang T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng vì: Nguyên đơn không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà H. Hồ sơ chỉ có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông A. Lẽ ra nguyên đơn phải khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông A và xác định bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đúng. Tuy nhiên, do vụ án này bị đơn có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu “tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông A vô hiệu” nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét theo quy định của pháp luật.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện và phản tố của nguyên đơn, bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/2/2001 được ký kết giữa ông T với ông A bằng giấy tờ viết tay không được chứng thực, tại thời điểm xác lập hợp đồng đất chưa được cấp GCNQSDĐ, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, ông A đã trả được 30.000.000 đồng, số tiền còn lại đợi hoàn tất việc cấp GCNQSDĐ sang tên cho ông A theo quy định mới trả hết. Các bên đã bàn giao nhà, bà N và ông Tuấn A đã sửa chữa, xây dựng thêm các công trình trên đất và ở từ năm 2001 đến nay. Năm 2006 được cấp GCNQSDĐ số AG199745 cho bà H và ông T tại thửa đất số 748 tờ bản đồ số 1.

Xét về quyền định đoạt: Ông T là người đứng ra lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông A. Tuy nhiên hồ sơ vụ án thể hiện và ông T thừa nhận trước khi bà H đi điều trị bệnh và trốn truy nã thì có lập “*Giấy ủy quyền*” viết tay (B1 221) cho ông T toàn quyền quyết định. Quá trình giải quyết bà H cũng thừa nhận có lập giấy ủy quyền và thừa nhận nội dung trong giấy ủy quyền nhưng bà H cho rằng chỉ ủy quyền cho ông T đóng thuế là không đúng. Mặt khác, bà H thừa nhận có biết việc chuyển nhượng đất. Do vậy giao dịch do ông T xác lập thực hiện làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với bà H theo quy định tại Điều 139 Bộ luật dân sự 2015.

Như vậy, mặc dù tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2001 đất chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bên chuyển nhượng đã giao nhà đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền được 2/3 giá trị và năm 2006 diện tích đất này đã được cấp GCNQSDĐ. Do vậy, các tình tiết của vụ án này phù hợp với Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua và công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022. Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông A lập ngày 20/02/2001 là đúng.

[3]. Về nghĩa vụ thanh toán: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất với số tiền 40.000.000 đồng, ông Tuấn A và bà N đã thanh toán 30.000.000 đồng. Ông T và ông A đều thừa nhận số tiền còn lại là 10.000.000 đồng. Do vậy, có căn cứ xác định bên mua đã thực hiện được $\frac{3}{4}$ nghĩa vụ thanh toán và cấp sơ thẩm buộc bà N, ông A phải tiếp tục trả cho ông T, bà H tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thời điểm hiện tại với số tiền tương ứng 222.771.540 đồng là đảm bảo quyền lợi cho ông T và bà H và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Thu H. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là không phù hợp nên không chấp nhận. Do cấp sơ thẩm tuyên chưa chính xác nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông A. Buộc bà H, ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phạm Thị Thu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Thu H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 129, Điều 139, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 176, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tuấn A với ông Bùi Quang T đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 748, tờ bản đồ số 1, diện tích 150m² lập ngày 20/02/2001 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Bùi Quang T và bà Phạm Thị Thu H phải có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 1, diện tích 150 m² (Theo mảnh trích đo ngày 19/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ có diện tích là 147m²), đất tọa lạc tại tổ dân phố 02, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Lê Tuấn A.

Bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Lê Tuấn A căn cứ vào bản án này được xác lập quyền sử dụng đất quy quy định của Luật đất đai hiện hành.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Lê Tuấn A phải thanh toán cho bà Phạm Thị Thu H và ông Bùi Quang T số tiền là 222.771.540đ (*Hai trăm hai mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm bốn mươi lăm đồng*).

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015 để tính lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Thu H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tuấn A với ông Bùi Quang T đối với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 1, diện tích 150 m² lập ngày 20/02/2001 là vô hiệu.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR277255 đối với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 1, diện tích 150 m², đất tại tổ dân phố 02, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông Bùi Quang T và bà Phạm Thị Thu H.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc bà Phạm Thị Thu H và ông Bùi Quang T phải liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết N số tiền 7.464.000đ (*Bảy triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*).

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Phạm Thị Thu H và ông Bùi Quang T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Bà Phạm Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001626 ngày 24/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Lê Tuấn A phải liên đới chịu 11.138.576đ (*Mười một triệu một trăm ba mươi tám nghìn năm trăm bảy sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003423 ngày 11/3/2018 và 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004979 ngày 12/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Lê Tuấn A còn phải nộp 10.538.577đ (*Mười triệu năm trăm ba mươi tám nghìn năm trăm bảy mươi bảy đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu 0006860 ngày 06/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

7. 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.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 tại các Điều 6, 7 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn A Ứng