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

Bản án số: 356/2024/DS-PT
Ngày 23-12-2024
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 Duy Thuấn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng và bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 159/2024/TLPT-DS, ngày 13/6/2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 354/2024/QĐ-PT, ngày 18/11/2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1959. Cùng địa chỉ: Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; ông T và bà T2 đều vắng mặt.

* *Bị đơn:* Ông Đỗ Chí T1, sinh năm 1958 và bà Vũ Thị M, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; ông T1 và bà M đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Đỗ Chí T1: Ông Phùng Văn H - Trợ giúp viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Vũ Thị M: Ông Nguyễn Hữu H1 - Trợ giúp viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Đỗ Thị Thanh A, sinh năm 1992; chị Đỗ Thị Thu T3, sinh năm 1994; anh Đỗ Chí T4, sinh năm 1989; anh Đỗ Chí L, sinh năm 1989; anh Đỗ Chí N, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

** Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1960. Địa chỉ: Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1970. Địa chỉ: Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
- Ông Đỗ Công L1, sinh năm 1975. Địa chỉ: Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
- Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1956. Địa chỉ: Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
- Ông Y T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

* *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Vũ Thị M, ông Đỗ Chí T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:**

Vào năm 2002, vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.700m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn 05 (nay là buôn N), xã E, huyện B. Vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 đã đưa đầy đủ số tiền chuyển nhượng 1.700.0000 đồng và đưa thêm 700.000 đồng để vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2.

Vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 đã nhiều lần đến yêu cầu vợ chồng ông T1, bà M làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.700m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03. Đến ngày 23/7/2007, bà Vũ Thị M đồng ý làm giấy sang nhượng đất bằng giấy viết tay có nội dung "giấy sang nhượng rẫy" cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2. Vị trí tứ cận của thửa đất: Phía Đông giáp đất bà B; phía Tây giáp đất bà Mí T5 (bà Mí T5 đã chuyển nhượng lại cho anh T6); Phía Nam giáp đất bà T7; phía Bắc giáp đất vợ chồng ông T1, bà M. Địa chỉ thửa đất tại thôn 5 (nay là buôn N), xã E, huyện B nhưng chưa được công chứng, chứng thực. Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 23/7/2007 do vợ chồng ông T1, bà M tự viết và ký tên.

Sau nhi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 đã quản lý, sử dụng ổn định diện tích 1.700m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn 5 (nay là buôn N), xã E, huyện B từ năm 2002 cho đến nay. Đến năm

2021 - 2022, khi nhà nước có chính sách làm đường bê tông liên thôn, vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 đã đồng ý hiến một phần diện tích đất để nhà nước làm một con đường bê tông đi qua thửa đất số số 327, tờ bản đồ số 03.

Khoảng tháng 05 năm 2022, vợ chồng ông T1, bà M đến chiếm lại thửa đất trên và tiến hành cày rẫy trồng bắp. Đến tháng 07 năm 2023 gia đình ông T1, bà M cắt thêm 05 cây điều.

Vì vậy, ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2007 giữa vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 đối với diện tích 1.700m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn 5 (nay là buôn N), xã E, huyện B. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị B1; phía Tây giáp đất bà Mí T5 (bà Mí T5 đã chuyển nhượng lại cho anh T6); Phía Nam giáp đất bà Bùi Lệ T7; phía Bắc giáp đất vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M có nghĩa vụ phải trả lại cho Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 một phần diện tích đất 1.700m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn 5 (nay là buôn N), xã E, huyện B.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Bá T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M có nghĩa vụ phải trả lại cho Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 một phần diện tích đất 1.700m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn 5 (nay là buôn N), xã E, huyện B..

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Vũ Thị M trình bày*:**

Năm 1987, gia đình bà Vũ Thị M khai hoang thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.790m^2. Địa chỉ thửa đất tại thôn 05 (nay là buôn N), xã E, huyện B. Được Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Chí T1 vào ngày 30/7/2002.

Năm 2002, bà Vũ Thị M đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Vũ Thị M một phần diện tích đất tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03. Địa chỉ thửa đất tại thôn 05 (nay là buôn N), xã E, huyện B.

Đến tháng 07 năm 2007 bà Vũ Thị M viết giấy sang nhượng chuyển nhượng một phần diện tích là 1.700m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03 với giá tiền hai bên thỏa thuận là 1.700.000 đồng (Một triệu, bảy trăm nghìn đồng). Vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 đã sử dụng 1.700m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03. Khi bà Vũ Thị M viết giấy sang nhượng thì ông Đỗ Chí T1 và các con của bà Vũ Thị M không biết. Tuy nhiên, gia đình ông T sử dụng diện tích 1.700m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03. Địa chỉ thửa đất thôn 05 (nay là buôn N), xã E, huyện B thì ông Đỗ Chí T1 (chồng bà M) và các con của bà M không có ý kiến gì.

Hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 khởi kiện và yêu cầu

Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2007 giữa vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M và vợ chồng Ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 đối với diện tích 1.700m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn 5 (nay là buôn N), xã E, huyện B. Ý kiến của bà Vũ Thị M là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Chí T1 trình bày:***

Năm 1987, gia đình ông Đỗ Chí T1 khai hoang thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.790m^2. Địa chỉ thửa đất tại thôn 05 (nay là buôn N), xã E, huyện B. Ngày 30/7/2002, Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Chí T1.

Năm 2002, bà Vũ Thị M (vợ ông Đỗ Chí T1) chuyển nhượng thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn 5 (nay là buôn N), xã E, huyện B cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Vũ Thị M. Sau đó gia đình ông Nguyễn Bá T sử dụng và canh tác thửa đất trên thì ông Đỗ Chí T1 biết và không có ý kiến. Vào khoảng năm 2007, bà Vũ Thị M có thỏa thuận viết giấy sang nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 thì ông Đỗ Chí T1 và các con của bà M, ông T1 đều không biết. Vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 đã sử dụng thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03. Địa chỉ thửa đất tại buôn N, xã E, huyện B hơn 20 năm nay. Ông Đỗ Chí T1 và các con không biết bà Vũ Thị M chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Bá T mà chỉ biết cho gia đình ông T mượn để sử dụng, canh tác từ năm 2002 và không có ý kiến gì. Ông Đỗ Chí T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 203, Điều 217, Điều 227, Điều 228 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 398, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng khoản 24 Điều 3, Điều 100, khoản 5 Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình;

Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, 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;

Áp dụng án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022.

Áp dụng Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ,ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 và bà Vũ Thị M vào ngày 23/7/2003 đối với diện tích 1.260,8m^2 (đã trừ 439,2m^2 đất năm 2022 ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 hiến làm đường bê tông) tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất tại thôn 05 (nay là buôn N), xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Chí T1 vào ngày 30/7/2002, cụ thể:

Thửa đất số 293 (thửa 327 cũ), tờ bản đồ số 87 (tờ bản đồ số 03 cũ), tại buôn N, xã E, huyện B có diện tích là 586,4m^2. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị B1 có cạnh dài 8,56m; Phía Tây giáp đường đi cũ và đất bà Mí T5 có cạnh dài 8,76m; Phía Nam giáp đất vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M có cạnh dài 67,38m; Phía Bắc giáp đường bê tông liên thôn có cạnh dài 67,91m. Địa chỉ thửa đất tại buôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất số 297 (thửa 327 cũ), tờ bản đồ số 87 (tờ bản đồ số 03 cũ), tại buôn N, xã E, huyện B có diện tích là 674,4m^2. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đỗ Công L1 có cạnh dài 19,04m; Phía Tây giáp đường đi cũ có cạnh dài 9,73m; Phía Nam giáp đường bê tông liên thôn có cạnh dài 58,34m; Phía Bắc giáp đất ông Đỗ Công L1 có cạnh dài 60,04m. Địa chỉ thửa đất tại buôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn và sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 11/12/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc – Tư vấn nông nghiệp Đắk Lắk kèm theo).

Ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 liên hệ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đo đạc, điều chỉnh, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Đình chỉ yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 về yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 diện tích đất là 1.260,8m^2 (Thửa đất số 293 có diện tích 586,4 m^2; Thửa đất số 297 có diện tích 674,4 m^2) có vị trí tứ cận: Phía Nam giáp rẫy bà Bùi Lệ T7, phía Tây giáp rẫy bà Mí T5, phía Bắc giáp rẫy ông T1,

bà M, phía Đông giáp rẫy bà B. Địa chỉ thửa đất tại buôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp 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 24/6/2024 bị đơn bà Vũ Thị M, ông Đỗ Chí T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Đỗ Chí T1 là Trợ giúp viên pháp lý nhà nước ông Phùng Văn H trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp do vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M khai hoang, đã được cấp GCNQSD đất, trong sổ hộ khẩu có ông T1, bà M và những người con của ông bà. Như vậy, các giao dịch liên quan đến thửa đất gia đình ông T1, bà M đang sử dụng phải do cả bà M và ông T1 thiết lập, giao dịch phải có chữ ký của ông T1 và bà M, nhưng trong giấy mua bán đất với ông Nguyễn Bá T thì chỉ có bà M ký, còn chữ ký của ông T1 là do bà M ký dùm. Bên cạnh đó, các con của ông T1, bà M đều không biết về việc bà Thiện bán đất của gia đình, giấy mua bán đất cũng không được công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị sai từ lúc xác lập, không đảm bảo về hình thức. Ông T1 và các con của ông T1, bà M xác định có biết việc ông T canh tác nhưng là vì cho ông T mượn đất và ông T sử dụng hết 2 sào đất, chứ không phải 1,5 sào như thỏa thuận. Những người làm chứng cũng không xác nhận có việc mua bán như ông T trình bày. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, sửa bản án theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Vũ Thị M là Trợ giúp viên pháp lý nhà nước ông Nguyễn Hữu H1 trình bày: Đồng ý với trình bày tranh luận của ông Phùng Văn H. Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 142, 129 của Bộ luật dân sự để tuyên giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu và sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng 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 cho rằng kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị

M; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

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 luận 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 bà Vũ Thị M, ông Đỗ Chí T1 trong hạn luật định, được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Vũ Thị M, ông Đỗ Chí T1:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Năm 1987, vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M khai hoang thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.790m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn 05 (nay là buôn N), xã E, huyện B. Ngày 30/7/2002, được Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Chí T1 vào ngày 30/7/2002.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2003.

Các bên đều xác nhận vào năm 2002, bà Vũ Thị M thỏa thuận chuyển nhượng một diện tích đất 1.700m^2 (thuộc một phần thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.790m^2, tại thôn 05 (nay là buôn N), xã E, huyện B cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 nhưng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng và thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2.

Ngày 23/7/2007, bà M với ông T, bà T2 làm và ký vào "giấy sang nhượng rẫy" với diện tích 1.700m^2 tại thửa đất số 327 nêu trên nhưng chưa được công chứng, chứng thực. Như vậy, hợp đồng trên vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, khoản 2 Điều 177 và Điều 502 của Bộ luật dân sự.

[2.3] Xét việc thực hiện hợp đồng:

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, ông T, bà T2 đã trả đủ số tiền chuyển nhượng. Sau đó, ông T, bà T2 đã nhận đất và quản lý, sử dụng từ năm 2002 đến nay. Từ lúc ông T, bà T2 quản lý, sử dụng đất thì ông Đỗ Chí T1 (chồng bà M) có biết nhưng không có ý kiến gì.

Đối với những người con của ông T1, bà M (gồm chị Đỗ Thị Thanh A, chị Đỗ Thị Thu T3, anh Đỗ Chí T4, anh Đỗ Chí L, anh Đỗ Chí N) xác định gia đình ông T canh tác, sử dụng thửa đất trên từ năm bao nhiêu thì chị A, chị T3, anh T4, anh L, anh N không biết vì thời điểm đó thì chị A, chị T3, anh T4, anh L, anh N đang còn nhỏ.

Nhận thấy, việc chuyển nhượng được thực hiện và các bên đã hoàn thành xong nghĩa vụ chuyển giao tiền và quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện

tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T1, bà M. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất, không nằm trong quy hoạch giải tỏa đền bù là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Nội dung hợp đồng không trái quy định tại khoản 1 Điều 177 và khoản 2 Điều 501 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ năm 2021 đến năm 2022, khi Nhà nước và người dân phối hợp để làm đường liên thôn, vợ chồng ông Nguyễn Bá T đã hiến một phần diện tích đất (439,2m^2) để Nhà nước làm đường bê tông đi qua phần đất vợ chồng ông Nguyễn Bá T đang sử dụng.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2023 và biên bản định giá tài sản ngày 22/12/2023 xác định như sau: Diện tích đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 với ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M có tổng diện tích 1.260,8m^2 (đã trừ 439,2m^2 đất hiến để nhà nước làm đường bê tông liên thôn). Có vị trí tứ cận như sau: Phía Nam giáp rẫy nhà bà Bùi Lệ T7, phía Tây giáp rẫy nhà bà Mí T5, phía Bắc giáp rẫy nhà ông T1, bà M, phía Đông giáp rẫy nhà bà B tọa lạc tại Buôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định: Trường hợp giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Căn cứ điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, 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 và Án lệ số 04/2016/AL về vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định: "Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng, nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất".

Như vậy, cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 và bà Vũ Thị M đối với diện tích 1.260,8m^2, thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, tại buôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M thuộc hộ nghèo và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 203, Điều 217, Điều 227, Điều 228 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 398, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng khoản 24 Điều 3, Điều 100, khoản 5 Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình;

Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, 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;

Áp dụng án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022.

Áp dụng Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 và bà Vũ Thị M vào ngày 23/7/2003

đối với diện tích 1.260,8m^2 (đã trừ 439,2m^2 đất năm 2022 ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 hiến làm đường bê tông) tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất tại thôn 05 (nay là buôn N), xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Được Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Chí T1 vào ngày 30/7/2002, cụ thể:

Thửa đất số 293 (thửa 327 cũ), tờ bản đồ số 87 (tờ bản đồ số 03 cũ), tại buôn N, xã E, huyện B có diện tích là 586,4m^2. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị B1 có cạnh dài 8,56m; Phía Tây giáp đường đi cũ và đất bà Mí T5 có cạnh dài 8,76m; Phía Nam giáp đất vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M có cạnh dài 67,38m; Phía Bắc giáp đường bê tông liên thôn có cạnh dài 67,91m. Địa chỉ thửa đất tại buôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất số 297 (thửa 327 cũ), tờ bản đồ số 87 (tờ bản đồ số 03 cũ), tại buôn N, xã E, huyện B có diện tích là 674,4m^2. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đỗ Công L1 có cạnh dài 19,04m; Phía Tây giáp đường đi cũ có cạnh dài 9,73m; Phía Nam giáp đường bê tông liên thôn có cạnh dài 58,34m; Phía Bắc giáp đất ông Đỗ Công L1 có cạnh dài 60,04m. Địa chỉ thửa đất tại buôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện B và sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 11/12/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc – Tư vấn nông nghiệp Đắk Lắk kèm theo).

Ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 có quyền liên hệ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đo đạc, điều chỉnh, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.2] Đình chỉ yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 về yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 diện tích đất là 1.260,8m^2 (Thửa đất số 293 có diện tích 586,4 m^2; Thửa đất số 297 có diện tích 674,4 m^2) có vị trí tứ cận: Phía Nam giáp rẫy bà Bùi Lệ T7, phía Tây giáp rẫy bà Mí T5, phía Bắc giáp rẫy ông T1, bà M, phía Đông giáp rẫy bà B. Địa chỉ thửa đất tại buôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí tố tụng: Chấp nhận nguyên đơn ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T2 tự nguyện chịu 7.386.000 đồng về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đó đạc và định giá tài sản.

[4] Về án phí:

Bị đơn ông Đỗ Chí T1, bà Vũ Thị M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

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, 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, Điều 7, Điều 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.

Nơi nhận:
- *TAND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện B;*
- *Chi cục THADS huyện B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Đã ký

Nguyễn Duy Thuấn