TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM
Bản án số: 14/2023/DS-PT
Ngày: 27-6-2023
"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – H phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

THnh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Mai.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Nguyên, ông Trần Tỷ.

Thư ký ghi biên bản: Bà Nguyễn Thị Thu Loan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Tứ - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 26, 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2023/TLPT – DS ngày 17/02/2023 về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất" giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn P, xã V, tHnh phố K, tỉnh Kon Tum;

+ Người đại diện theo ủy Q của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q là ông: Vũ Anh M, sinh năm 1991; trú tại khối 9, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị Lệ T, sinh năm 1970 và ông Trần C, sinh năm 1968 (đã chết). Địa chỉ: Thôn P, xã V, tHnh phố K, tỉnh Kon Tum. Bà Ngô Thị Lệ T: Có mặt.

+ Người đại diện theo ủy Q của bị đơn bà Bà Ngô Thị Lệ T là anh Võ Quốc Cứu Trạng, sinh năm 1998. Địa chỉ: 162 H, phường Q, tHnh phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

+ Người kế thừa Q nghĩa vụ của bị đơn ông Trần C, sinh năm 1968 (đã chết):

1. Bà Ngô Thị Lệ T, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn P, xã V, tHnh phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

2. Bà Trần Thị Bích H, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn P, xã V, tHnh phố K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn P, xã V, tHnh phố K, tỉnh Kon. Có đơn xin vắng mặt.

4. Ông Trần M H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn P, xã V, tHnh phố K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin vắng mặt.

- Người có Q lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn P, xã V, tHnh phố K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Văn C. Địa chỉ: Thôn P, xã V, tHnh phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H. Địa chỉ: Thôn 1 thị trấn S, huyện Sa , tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn bà Ngô Thị Lệ T.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN

Ý kiến trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo ủy Q của nguyên đơn:

Ngày 02/02/2016, ông có làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 106, tờ bản đồ số 09, có diện tích 13.800 m2 của bị đơn bà Ngô Thị Lệ T và ông Trần C (chồng bà T lúc còn sống), đất tại thôn Nghĩa Tân, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum, đất theo giấy chứng nhận Q sử dụng đất số BN361632 do UBND huyện Sa Thầy cấp ngày 16/3/2015 mang tên ông Trần C và bà Ngô Thị Lệ T với giá là 220.000.000 đồng. Khi mua đất gia đình ông Q đã giao đủ số tiền 220.000.000 đồng một lần khi ký kết hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng và T toán tiền xong thì bà T và ông C đã giao bản gốc giấy chứng nhận Q sử dụng đất số BN361632 nói trên và ra giao đất ngoài thực địa cho ông, trên đất có khoảng 700 cây cao su. Sau khi được bà T, ông Trần C giao đất thì gia đình ông quản lý đất, khai thác mủ cao su trên đất cho đến đầu năm 2022 không có tranh chấp với ai. Gia đình bị đơn cũng không có ai phản đối hoặc có ý kiến gì về việc sử dụng đất và thu hoạch mủ cao su. Tuy nhiên, kể từ khi mua bán đất đến nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện thủ tục ký chuyển Q sử dụng đất tại văn phòng công chứng để hoàn thiện việc chuyển nhượng Q sử dụng đất theo quy định pháp luật mà hai bên đã cam kết thì bị đơn từ chối và yêu cầu phải đưa thêm tiền (60 triệu) thì bị đơn mới đi ra công chứng làm thủ tục, nếu không thì phải trả lại đất cho gia đình bị đơn. Do gia đình bị đơn vi phạm nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng đất mà hai bên đã lập nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 yêu cầu Tòa án giải quyết, công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa nguyên đơn với vợ chồng bị đơn lập ngày 02/02/2016 có hiệu lực đối với diện tích 13.800 m^2, trên đất có khoảng 700 cây cao su, tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 09 theo giấy chứng nhận Q sử dụng đất, Q sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN361632 do UBND huyện Sa Thầy cấp ngày 16/3/2015, đất tọa lạc tại thôn Nghĩa Tân, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum.

Ý kiến trình bày của bị đơn và người đại diện theo ủy Q của bị đơn: Năm 2015 gia đình bị đơn có vay của bà Nguyễn Thị T (mẹ nguyên đơn) số tiền 35.000.000 đồng. Đến năm 2016 ông Trần C ốm nặng cần tiền chữa bệnh nên

chuyển nhượng lô đất và tài sản khác gắn liền với lô đất là vườn cây cao su đang lấy mủ năm đầu tiên, tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 09 theo giấy chứng nhận Q sử dụng đất, Q sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN361632 do UBND huyện Sa Thầy cấp ngày 16/3/2015, đất tại thôn Nghĩa Tân, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum, với giá tiền là 220.000.000 đồng cho bà T và thống nhất để cho bà T đến ngân Hng Đông Á trả tiền thế chấp 80.000.000 đồng, cộng với số tiền bà T đang nợ bà T là 35.000.000 đồng, còn lại bà T phải trả cho gia đình bà T 105.000.000 đồng. Tuy nhiên đến khi bà T đến lấy số tiền còn lại thì bà T chỉ đưa 10.000.000 đồng. Như vậy tổng số tiền bà T được nhận của bà T là 125.000.000 đồng còn thiếu 95.000.000 đồng, bà T yêu cầu bà T trả số tiền còn thiếu thì sẽ chuyển nhượng Q sử dụng đất cho bà T nH bà T không chịu trả đủ số tiền còn thiếu. Đến năm 2021 bà T mới phát hiện bà T bán đất cho người khác nên yêu cầu bà T dừng việc canh tác trên đất. Sau khi kiện tụng ra các cơ quan có thẩm Q thì bị đơn mới biết việc chuyển nhượng đất là cho nguyên đơn, không phải bà T. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà T đã đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ cho Cơ quan cảnh sát điều tra vì có dấu hiệu giả mạo đối với hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa vợ chồng bị đơn với nguyên đơn. Bởi các lý do sau, bà T có vay tiền trước đó của bà T số tiền 35 triệu đồng với lãi suất 6%/tháng, sau khi ông Trần C ốm nặng, bà T muốn vay tiền của bà T để chữa bệnh cho ông Trần C lúc đó bà T nói với bà T muốn vay thêm thì phải có tài sản thế chấp, thì lúc đó bà T và ông C mới ra Ngân Hng làm thủ tục tất toán khoản vay để bà T trả tiền cho Ngân Hng 80 triệu đồng và để bà T lấy sổ đỏ về. Sau khi bà T lấy được sổ đỏ từ ngân Hng về thì buổi tối cùng ngày 02/02/2016 các bên vợ chồng bị đơn, nguyên đơn và bà T cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay. Đến hôm sau, chị H (con gái bị đơn) mới ký. Sau khi các bên ký kết giấy tờ xong, thì bà T có đến nH đề nghị bà T cho vay thêm tiền nH bà T không đồng ý, vì có vay thêm 10 triệu đồng thì vay chứ bà T không cho vay nhiều hơn được nữa. Vì vợ chồng bị đơn không hiểu biết nên hai vợ chồng bị đơn tưởng là giấy chuyển nhượng đất cho bà T nên hai vợ chồng mới ký. Sau khi ký kết giấy tờ chuyển nhượng Q sử dụng đất xong, bà T vì chăm chồng ốm nặng nên không có thời gian lên rẫy, các con ở xa nên không biết việc nguyên đơn cạo mủ cao su và quản lý, sử dụng đất.

Nay nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa nguyên đơn với vợ chồng bị đơn lập ngày 02/02/2016 đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận Q sử dụng đất, Q sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN361632 do UBND huyện Sa Thầy cấp ngày 16/3/2015 bị đơn không đồng ý mà yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc nguyên đơn phải trả lại đất cho bị đơn sử dụng.

- Ý kiến của những người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T: Giữa bà và vợ chồng ông Trần C và bà Ngô Thị Lệ T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng Q sử dụng đất cho bà với giá là 220 triệu đồng, lúc đó bà bỏ 80 triệu đồng vào Ngân Hng để lấy sổ đỏ ra và đưa thêm cho bà T 140 triệu đồng rồi mới lập hợp đồng vào chiều ngày 02/02/2016, sau đó bà T giao bìa đỏ cho gia đình bà và dẫn gia đình bà lên giao đất có cao su. Thời điểm gia đình bà mua đất là giáp tết nên phía bị đơn hẹn từ từ rồi làm thủ tục chuyển nhượng, gia đình bà đồng ý. Việc giao tiền cho gia đình bà T là T toán một lần nên không có giấy tờ gì khác. Sau đó, bà T có đến nói bà đưa thêm tiền cho bà T thì mới đi công chứng nH bà không đồng ý, nên bà T mới không làm thủ tục chuyển nhượng cho con trai bà là Nguyễn Văn Q. Vì bà không biết chữ và muốn mua lô đất rẫy này cho con trai là Nguyễn Văn Q nên con trai bà là Nguyễn Văn Q là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất, khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay có mặt bà, Q, vợ chồng ông C, bà T và con gái của bị đơn là Trần Thị Thu H làm chứng. Bà cam đoan có việc bà mua lô đất rẫy trên cho con trai bà Nguyễn Văn Q là đúng sự thật, không như những gì bà T trình bày. Bà thừa nhận các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất vào ngày 02/02/2016 là đúng sự thật. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của những người làm chứng:

1. Ông Lê Văn Chung trình bày: Năm 2018 ông và nguyên đơn anh Q lập hợp đồng để ông thuê cạo mủ cao su ở thôn Nghĩa Tân, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum. Theo hợp đồng thời hạn thuê từ năm 2018 đến năm 2019 với số tiền là 27.000.000 đồng/năm. Khi hết hạn hợp đồng, hai bên không tiến Hnh lập lại hợp đồng khác nH có thỏa thuận miệng với nhau về việc tiếp tục gia hạn hợp đồng. Năm 2021 do tình hình dịch bệnh đi lại khó khăn nên ông thuê chị Hiệp địa chỉ ở thôn 1, thị trấn Sa Thầy để khai thác mủ cao su cho ông. Đến đầu năm 2022 khi vào mùa mủ thu hoạch được một thời gian khoảng 01 tháng thì bà Ngô Thị Lệ T đến ngăn cản, ông sợ xảy ra tranh chấp dẫn đến hậu quả nên ông đã nói chị Hiệp tạm dừng khai thác để báo công an xã giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông xin cam đoan T bộ lời trình bày nêu trên là đúng sự thật và chịu hoàn T trách nhiệm.

2. Bà Nguyễn Thị Hiệp trình bày: Bà công nhận lời khai của ông Lê Văn Chung trình bày là đúng.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân tHnh phố Kon Tum: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 144, 147; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Căn cứ Điều 166, 167, 168, 169, 170, 179 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 120 khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 688 BLDS năm 2015.

Xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện đề ngày 16/8/2021 của ông Nguyễn Văn Q về việc yêu cầu bà Ngô Thị T phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất lập ngày 02/02/2016 giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Trần C và bà Ngô Thị Lệ T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất (viết tay) ngày 02/02/2016 giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Trần C và bà Ngô Thị Lệ T có hiệu lực đối với diện tích 13.800 m^2 và tài sản trên đất có 700 cây cao su; Thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ 09, địa chỉ thửa đất: xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum theo Giấy Chứng nhận Q sử dụng đất số CH00253 của UBND huyện Sa Thầy cấp ngày 16/3/2015, mang tên ông Trần C, bà Ngô Thị Lệ T. Đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Chất rộng 174 m;

Phía Tây giáp khe cạn rộng 286,9 m;

Phía Nam giáp đất ông Thái rộng 133 m;

Phía Bắc giáp đất ông Toản rộng 32m.

Thôn Nghĩa Tân, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum; Nay đổi tHnh Thôn Đăk Tân, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum.

Ông Nguyễn Văn Q có Q liên hệ với cơ quan nH nước có thẩm Q để làm thủ tục sang tên và đăng ký Q sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Về phí, lệ phí, thuế đăng ký Q sử dụng đất tại cơ quan nH nước có thẩm Q do ông Nguyễn Văn Q phải chịu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và về hướng dẫn thi Hnh án dân sự.

Ngày 13 - 01 - 2023, bị đơn bà Ngô Thị Lệ T kháng cáo T bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến: Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về thủ tục tố

tụng; Việc chấp Hnh pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua phân tích, đánh giá T bộ các tình tiết, chứng cứ, nội dung vụ án, trình bày của các đương sự cũng như đơn kháng cáo thấy: Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chưa tuân thủ đúng quy định. Tuy nhiên, sau khi lập hợp đồng các bên đã giao Giấy CNQSDĐ bản gốc cũng như nhận tiền theo thỏa thuận tại nội dung của hợp đồng và giao đất ngoài thực địa, bên nguyên đơn đã sử dụng đất, khai thác cao su trên đất bị đơn không có ý kiến gì. Ngoài ra trong hợp đồng còn có chị Trần Thị Thu H là con gái của bị đơn ký xác nhận, cần áp dụng Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của TAND Tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn Q với bị đơn bà Ngô Thị Lệ T và ông Trần C lập ngày 02/2/2016 có hiệu lực.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đầy đủ những người tham gia tố tụng, giải quyết vụ án đúng thẩm Q theo quy định. Tuy nhiên, việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất" là chưa đúng quy định, tuy nhiên đã áp dụng đúng luật Luật dân sự và các Luật nội dung khác có liên quan để giải quyết tranh chấp trong vụ án nên cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại quan hệ pháp luật cho phù hợp là *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất",* cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn Ngô Thị Lệ T:

Về hình thức, thời hạn, phạm vi kháng cáo đúng quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét.

[2.2] Về nội dung kháng cáo: Kháng cáo T bộ bản án, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu "Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất".

Cụ thể, đề nghị: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn đã ký kết ngày 02/02/2016 vô hiệu và trả lại đất cho gia đình bị đơn T bộ diện tích đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận Q sử dụng đất, Q sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN361632 do UBND huyện Sa Thầy cấp ngày 16/3/2015, vì các lý do:

Thứ nhất: Thời hiệu khởi kiện đã hết, vì sau khi ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất, gia đình bị đơn mới nhận được 125.000.000đồng, cụ thể gồm 80.000.000 đồng tiền gia đình bà Nguyễn Thị T (là mẹ đẻ của ông Q) thay gia đình bị đơn tất toán khoản vay tại Ngân Hng Đông Á chi nhánh Kon Tum

ngày 02/02/2016 cộng với số tiền gia đình bị đơn đã vay của bà T là 35.000.000 đồng với lãi suất 6%/tháng. Ngay sau đó, gia đình bị đơn đến đề nghị trả số tiền còn lại là 95.000.000 đồng (chín mươi lăm triệu đồng), nH gia đình bà T nói số tiền còn lại đã tính hết vào lãi nên chỉ đưa thêm 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) nH bị đơn không chịu, đồng thời cũng không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng Q sử dụng đất theo quy định pháp luật khi gia đình bà T yêu cầu.

Thứ hai: Chính vì lý do gia đình bị đơn không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng Q sử dụng đất theo quy định pháp luật khi gia đình bà T yêu cầu. Nên ngày 10/9/2017 ông Q con trai bà T đã mang Hợp đồng mua bán chuyển nhượng sử dụng đất đến gặp ông Nguyễn Đình Nhiên - Phó Chủ tịch xã Vinh Quang xác nhận nội dung: "Xác nhận ông Nguyễn Văn Q và ông, bà: Trần C, Ngô Thị Lệ T là công dân của xã Vinh Quang. Nội dung chuyển nhượng đất đai là đúng sự thật, yêu cầu hai bên lập thủ tục chuyển nhượng đất đai theo quy định pháp luật hiện Hnh". Từ các lý do trên, xác định được thời điểm ông Nguyễn Văn Q biết hoặc phải biết Q và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm cũng là thời điểm bắt đầu thời hiệu khởi kiện là ngày 10/9/2017 theo Điều 154 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, tại thời điểm ngày 16/8/2021 ông Nguyễn Văn Q mới khởi kiện yêu cầu giải quyết là đã hết thời hiệu khởi kiện (vì quá 3 năm).

Thứ ba: Bị đơn thừa nhận giữa gia đình bị đơn với nguyên đơn Nguyễn Văn Q có ký kết hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất nói trên là đúng, tuy nhiên bên bị đơn chỉ nhận 125.000.000 đồng, nguyên đơn còn thiếu 95.000.000 đồng, việc lập hợp đồng chuyển nhượng đất của ông Trần C, bà Ngô Thị Lệ T là nhằm bảo đảm việc thế chấp để vay thêm tiền chứ thực tế không phải chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nên bị đơn mới không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng Q sử dụng đất cho nguyên đơn tại thửa đất số 106, tờ bản đồ 09, đất tại xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum với diện tích 13.800 m^2 theo Giấy Chứng nhận Q sử dụng đất số CH00253 của UBND huyện Sa Thầy cấp ngày 16/3/2015 đã đứng tên ông Trần C và bà Ngô Thị Lệ T, đất đã có Q sử dụng đất hợp pháp do đó đủ điều kiện để các bên xác lập hợp đồng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Về nội dung hợp đồng: Mặc dù là viết giấy tay nH 2 bên đã thể hiện đầy đủ về thời gian, địa điểm, đối tượng chuyển nhượng, giá tiền, hình thức T toán và hai bên ký hợp đồng hoàn T tự nguyện cũng như đã được đọc lại cùng ký tên, hợp đồng còn có chữ ký của chị Trần Thị Thu H là con của ông Trần C và bà Ngô Thị Lệ T. Như vậy nội dung hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội, các bên không bị mất năng lực Hnh vi dân sự là hoàn T phù hợp với Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên về hình thức hợp đồng: Khhông tuân thủ về hình thức (không công chứng, chứng thực) được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nH việc vi phạm về hình thức không làm thay đổi về nội dung và bản chất của giao dịch.

Về yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn: Trong hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất không ấn định thời hạn các bên phải tiến Hnh ký hợp đồng công

chứng chuyển nhượng Q sử dụng đất. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng và được giao đất ngoài thực địa thì gia đình nguyên đơn đã quản lý, sử dụng ổn định thửa đất và khai thác cây cao su trên đất từ năm 2016 đến hết năm 2021 mà bên bị đơn không ai có ý kiến gì. Trong quá trình sử dụng đất nguyên đơn có liên hệ với bị đơn để thực hiện hợp đồng công chứng nH bị đơn cho rằng chưa T toán đủ tiền nên không đồng ý ký hợp đồng, không đồng ý làm thủ tục cho nguyên đơn nên lần cuối cùng là đầu năm 2021 nguyên đơn gặp bị đơn đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng nH bị đơn vẫn không ký và nguyên đơn xác định Q lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên khởi kiện vụ án tại tòa án. Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn khẳng định Q lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm từ đầu năm 2021. Do vậy, vụ án còn thời hiệu giải quyết theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự.

Việc nguyên đơn đem giấy mua bán đất đến UBND xã xác nhận vào ngày 12/9/2017 vì cho rằng đem đi xác nhận của địa phương cho đảm bảo về mặt hình thức. Bị đơn cho rằng đây là ngày nguyên đơn biết Q lợi của mình bị xâm phạm là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu để đình chỉ vụ án và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn Q với bà Ngô Thị Lệ T và ông Trần C lập ngày 02/02/2016 vô hiệu cũng như nội dung nguyên đơn còn thiếu 95.000.000 đồng nên bị đơn mới không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, thấy rằng:

Tại cấp sơ thẩm cũng như quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho nguyên đơn là đúng, bị đơn cũng đã giao giấy chứng nhận Q sử dụng đất (bản gốc) và bàn giao diện tích đất ngoài thực địa, nguyên đơn đã khai thác tài sản trên đất là cây cao su cũng như quản lý sử dụng đất từ năm 2016 cho đến năm 2021 mới xảy ra tranh chấp. Bị đơn cho rằng nguyên đơn còn thiếu số tiền 95 triệu đồng nH không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng M cũng như các giấy tờ thể hiện việc nguyên đơn còn thiếu số tiền trên nên không có căn cứ chấp nhận nội dung này. Do vậy cần áp dụng khoản 2 Điều 129; khoản 1 Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; áp dụng án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của TAND Tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn Q với bị đơn bà Ngô Thị Lệ T và ông Trần C lập ngày 02/2/2016 có hiệu lực.

Từ phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Ngoài ra, quá trình xét xử phúc thẩm có nhận được đơn cầu cứu của anh Trần Huy Hùng; địa chỉ: Thôn Đắk Tân, xã Sa Nhơn, huyện Sa Thầy tỉnh Kon Tum nội dung: Anh cũng là người mua đất của bà T và ông Trần C vào năm 2015, diện tích khoảng 02 ha kèm theo là giấy bán đất rẫy, qua xem xét giấy bán đất chỉ thể hiện "Vợ chồng tôi có mua một miếng đất xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, miếng đất dọc bời lời cho vuông thổ….giá tiền 40 triệu đồng", ngày 11/5/2023 Tòa án đã lấy lời khai của anh Hùng cũng như cho anh Hùng xem Giấy CNQSDĐ của bà T, hợp đồng mua bán giữa bà T, ông Trần C và anh Q, anh xác định đất anh mua không nằm trong Giấy CNQSDĐ của bà T đã bán cho

ông Q. Tại phiên tòa ngày 25/5/2023 anh Hùng đã rút T bộ đơn cầu cứu nên HĐXX không xem xét, trường hợp anh Hùng có căn cứ cho rằng bà T bán đất không đúng có Q khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ lại của người đại diện ủy Q của bị đơn, Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa và ra thông báo nộp chi phí tố tụng nH không nộp nên HĐXX không xem xét.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Lệ T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân tHnh phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 144, 147; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Căn cứ Điều 166, 167, 168, 169, 170, 179, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 116, 117,118,119, 120 khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện ngày 16/8/2021 của ông Nguyễn Văn Q về việc yêu cầu bà Ngô Thị Lệ T phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất ngày 02/02/2016 giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Trần C và bà Ngô Thị Lệ T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất (viết tay) ngày 02/02/2016 giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Trần C và bà Ngô Thị Lệ T có hiệu lực đối với diện tích đất 13.800 m^2 và tài sản trên đất có 700 cây cao su; thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ 09, địa chỉ thửa đất: xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum theo Giấy Chứng nhận Q sử dụng đất số CH00253 của UBND huyện Sa Thầy cấp ngày 16/3/2015 mang tên ông Trần C, bà Ngô Thị Lệ T. Đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Chất rộng 174 m;

Phía giáp Tây giáp khe cạn rộng 286,9 m;

Phía Nam giáp đất ông Thái rộng 133 m;

Phía Bắc giáp đất ông Toản rộng 32m.

Thôn Nghĩa Tân, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum; Nay đổi tHnh Thôn Đăk Tân, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum.

Ông Nguyễn Văn Q có Q liên hệ với cơ quan nH nước có thẩm Q để làm thủ tục sang tên và đăng ký Q sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Về phí, lệ phí, thuế đăng ký Q sử dụng đất tại cơ quan nH nước có thẩm Q do ông Nguyễn Văn Q phải chịu.

2. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn bà Ngô Thị Lệ T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Q 300.000 đồng theo Biên lai số 0000445 ngày 10/11/2021 của Chi cục thi Hnh án dân sự tHnh phố Kon Tum.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ các Điều 144 và Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án:

Bà Ngô Thị Lệ T phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, nH được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001162 ngày 30/01/2023 của Chi cục Thi Hnh án dân sự tHnh phố Kon Tum.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (27/6/2023).

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND tp.Kon Tum;
- Chi cục T.H.A.D.S tp.KonTum;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Như Mai