

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 135/2024/DS-PT

Ngày: 08/4/2024

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất ”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huồn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 502/2024/TLPT-DS ngày 13/12/2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST, ngày 18/9/2023, của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2024/QĐ-PT, ngày 06/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2024/QĐ-PT ngày 01/3/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn T

Địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh B - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 14/6/2016).

Địa chỉ: Số 369 đường P, thành phố T, tỉnh Đắc Lắc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Vĩnh H – Văn phòng luật sư A, Đoàn luật sư tỉnh Đắc Lắc - Có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Văn T - Có mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắc Lắc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Mai Thị H - Vắng mặt

2. Ông Nguyễn Thanh T - Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắc Lắc.

3. Ông Nguyễn Thanh B - Có mặt.

4. Ông Nguyễn Thanh B1 - Có mặt

Địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắc Lắc.

5. Bà Nguyễn Thị A

Người giám hộ cho bà Nguyễn Thị A: Bà Trần Thị Quỳnh L - Có mặt
Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

6. Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc Hùng - chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện E- Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện E: Ông Nguyễn Anh K; Chức vụ: Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/4/2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Văn T trình bày: Quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 12, diện tích 570m² tại Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có nguồn gốc thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ 12, diện tích 3.830m², tại Thôn C, xã Y, huyện E. Thửa đất số 07, có nguồn gốc do bố, mẹ vợ của ông là ông Nguyễn Thanh M (đã chết năm 1976) và bà Võ Thị H (đã chết năm 1993) khai hoang; Năm 1985, ông kết hôn với bà Nguyễn Thị A và chung sống với gia đình vợ trên thửa đất số 07. Sau khi bố, mẹ vợ của ông chết, năm 1993, anh, em vợ ông, giao cho ông đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07 và được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vào ngày 12/7/1993. Ngày 16/02/2003, vợ ông là bà Nguyễn Thị A đang bị bệnh suy nhược thần kinh, đã viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn T 570m² đất thuộc thửa đất số 07, với giá 10.000.000đ (diện tích đất chuyển nhượng, nay là thửa đất số 117); Việc bà A chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, ông không biết và không ký vào hợp đồng. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 16/02/2003, giữa bà Nguyễn Thị A và vợ chồng ông Lê Văn T, đối với diện tích đất 570m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 12, là vô hiệu.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lê Văn T trình bày: Ngày 16/02/2003, bà Nguyễn Thị A viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông 570m² đất thuộc thửa đất số 07, với giá chuyển nhượng 10.000.000đ, đúng như nguyên đơn đã trình bày; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực nhưng vợ chồng ông đã thanh toán đủ cho vợ chồng bà A, tiền nhận chuyển nhượng đất và vợ chồng bà A đã chuyển giao đất, cho vợ chồng ông, quản lý sử dụng ổn định từ năm 2003 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/6/2003. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Mai Hồng trình bày: Bà là vợ ông Lê Văn T, bà đồng ý với lời trình bày của ông T.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người giám hộ cho bà Nguyễn Thị A, là bà Trần Thị Quỳnh L trình bày: Bà là con đẻ của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị A; Do bà A bị bệnh, bị mất năng lực hành vi dân sự, bà được Tòa án chỉ định giám hộ cho bà A; bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Thanh B1 trình bày: Các ông là con đẻ của ông Nguyễn Thanh M và bà Võ Thị H; Quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 12, tại Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có nguồn gốc do bố, mẹ của các ông khai hoang; Các ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là UBND huyện E trình bày: Việc UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn T, đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 12, diện tích 570m², tại thôn C1, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký ngày 11/6/2003, giữa ông Trần Văn T và ông Lê Văn T.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST, ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155; Điều 156; Điều 157; Điều 160; Điều 161; Điều 162; Điều 163; Điều 164; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 229; Điều 271 BLDS năm 2015; Các Điều 67, 71, 77, 78, 79, 130, 131, 133, 705, 706, 707, 709, 710 BLDS năm 1995; Các điều 73, 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 14 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 16/02/2003, giữa vợ chồng ông Trần Văn T và vợ chồng ông Lê Văn T, đối với diện tích đất 570m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 12, tại Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí giám định, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 29/9/2023, nguyên đơn là ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh T, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.830m², tại thôn C1, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T vào ngày 12/7/1993, vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị A ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Văn T 570m² đất, thuộc thửa đất số 07; Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết, không được công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thanh toán cho nhau đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển giao đất cho nhau sử dụng từ năm 1993; gia đình ông T đã xây dựng nhà ở trên đất, sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, được UBND huyện E cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T vào ngày 11/6/2003. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Nguyễn Thanh B và ông Trần Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo, không rút đơn kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh T, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.830m², tại Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T vào ngày 12/7/1993; Việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T, đối với thửa đất số 07, là công nhận quyền sử dụng đất cho ông T; bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Thanh B1, biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T nhưng không phản đối; Ngày 16/02/2003, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị A ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Văn T 570m² đất, thuộc thửa đất số 07, với giá chuyển nhượng 10.000.000đ (nay là thửa đất số 117, tờ bản đồ số 12); ông T khởi kiện cho rằng việc bà A chuyển nhượng đất cho ông T, ông không biết và không ký vào hợp đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, ông T đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với tư cách là người làm chứng; Mặc dù ông T không thừa nhận nhưng căn cứ vào kết quả giám định, thì chữ viết và chữ ký Trần Văn T, trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2003, là chữ viết, chữ ký của ông T; Đến ngày 15/4/2003, các bên đến UBND xã Y ký lại hợp đồng và được UBND xã Y chứng thực vào hợp đồng; Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết không được chứng thực nhưng ngay sau khi hợp đồng được ký kết, vợ chồng ông T đã thanh toán cho vợ chồng bà A đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng bà A đã chuyển giao đất cho vợ chồng ông T quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp; vợ chồng ông T đã xây dựng nhà ở trên đất và được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho vợ chồng ông T vào ngày 11/6/2003. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm b.2, tiêu 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, để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết ngày 16/02/2003 và tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu, là có căn cứ, đúng với quy định

của pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn T, ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh T, là người cao tuổi, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T, ông B và ông T.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ điểm b.2, 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; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 16/02/2003, giữa bà Nguyễn Thị A và ông Lê Văn T, đối với diện tích đất 570m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 12, tại Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, là vô hiệu.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Văn T, ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh T.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea H'Leo ;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huồn