

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 79/2023/DS-PT
Ngày 27-9-2023
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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông K'Tiêng và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa 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.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 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: 64/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 68/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đinh Khắc T; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- Bị đơn: Ông Phạm Văn H; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quang H2; địa chỉ: Số 11 T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 21-7-2023*) – *Có mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Tr; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

2. Bà Nguyễn Thị Bích Th; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích Th: Ông Nguyễn Quang H2; địa chỉ: Số 11 T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 21-7-2023*) – *Có mặt.*

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06-10-2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đinh Khắc T trình bày:

Ngày 25-6-2000, ông nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H 01 lô đất thổ cư, diện tích 250m² (5m x 50m) là một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.070m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X đứng tên ông Phạm Văn H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01-11-1994 và cấp đổi vào ngày 17-9-2015, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; giá chuyển nhượng là 07 cây vàng 97. Khi chuyển nhượng ông Hạnh có viết 01 giấy xác nhận. Ông đã thanh toán đủ vàng vào các ngày 29-8-1998, 12-10-1999 và 25-6-2000; ông H đã bàn giao đất cho ông làm 01 căn nhà gỗ trên đất và sinh sống ổn định cho đến nay. Sau đó ông nhiều lần yêu cầu ông H làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông nhưng ông H không thực hiện. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy viết tay ngày 25-6-2000 và làm thủ tục tách thửa, sang tên đối với diện tích đã chuyển nhượng cho ông, trong đó có 100m² đất thổ cư.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Văn H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông thừa nhận năm 1998, ông có chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 250m² (5mx50m) tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng 07 cây vàng 97, thửa đất là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông đã nhận đủ vàng và bàn giao đất cho ông T sử dụng. Ông xây hàng rào kiên cố, hai bên sử dụng đất ổn định đến nay không có tranh chấp. Tuy nhiên, do không hiểu biết pháp luật nên hai bên không lập hợp đồng theo mẫu. Khi chuyển nhượng đất đã được đo đạc nhưng đến khoảng cuối năm 2000, ông mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16. Lý do hiện nay ông chưa làm thủ tục sang tên cho ông T là do ông T yêu cầu ông tách thửa có đất thổ cư. Trong giấy xin xác nhận ngày 25-6-2000, ông ghi “*nhượng cho gia đình anh T một miếng đất thổ cư hiện còn nằm trong diện tích bìa đồ thổ cư của gia đình*” nhưng đây chỉ là bản nháp bị thất lạc, chưa có ai xác nhận, nội dung và hình thức không đúng quy định của pháp luật. Ông chỉ chuyển nhượng đất nông nghiệp, không chuyển nhượng đất thổ cư nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Tr: Bà là vợ của ông Đinh Khắc T và đồng ý với nội dung trình bày của ông T, thửa đất nhận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng bà, bà yêu cầu ông H phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà.

- Bà Nguyễn Thị Bích Thy: Bà là vợ của ông Phạm Văn H và đồng ý với nội dung trình bày của ông H, không bổ sung gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 13-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều

26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 144, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai; Điều 129 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2000 giữa ông T, bà Tr với ông H, bà Th đối với diện tích đất 200,5m², trong đó có 100m² đất thổ cư nằm trong thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà T2 (thửa 301) dài 39,97m; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông H (thửa 16) dài 39,83m; phía Nam giáp Quốc lộ 14 dài 5,05m; phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông H (thửa 16) dài 5m, tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24-7-2023, bị đơn ông Phạm Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 13-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Ông T và ông H đều thừa nhận năm 1998, ông H có chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 250m² (rộng 05m, dài 50m) thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.070m², tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 07 cây vàng 97; hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, ông T đã thanh toán vàng và ông H đã bàn giao đất cho ông T làm nhà sử dụng ổn định từ năm 1999 đến nay. Như vậy, mặc dù về hình thức thể hiện là hợp đồng đặt cọc nhưng về nội dung thì các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc ngày 29-8-1998 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại thời điểm chuyển nhượng, ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.070m², tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Căn cứ vào nội dung chuyển nhượng thì ông H chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông T và tại thời điểm ông H được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.070m² là đất có thổ cư. Mặc dù các bên xác lập hợp đồng không được công chứng, chứng thực là không đảm bảo quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng nhưng ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng; ông H chưa thực hiện xong nghĩa vụ của người chuyển nhượng là giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa, sang tên cho ông T. Như vậy, hợp đồng đang được thực hiện nên theo quy định tại Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T đã có hiệu lực pháp luật.

[2.3]. Ông H trình bày ông chỉ chuyển nhượng đất nông nghiệp, không chuyển nhượng đất thổ cư cho ông T; ông T trình bày ông nhận chuyển nhượng đất có thổ cư. Xét thấy, theo nội dung giấy đặt cọc ngày 29-8-1998, các bên thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là đất vườn. Tuy nhiên, ngày 25-6-2000 ông H viết giấy xin xác nhận, nội dung thể hiện ông H chuyển nhượng cho ông T “*một miếng đất thổ cư có diện tích rộng 05m, dài 50m*”. Mặc dù, ông H cho rằng đây chỉ là bản nháp, không phải hợp đồng chuyển nhượng nên không có giá trị, ông chỉ đồng ý chuyển nhượng theo giấy nhận tiền đặt cọc ngày 29-8-1998 và giấy nhận tiền ngày 12-10-1999 nhưng nội dung 03 giấy này đều do ông H viết. Đồng thời, đối chiếu giấy xin xác nhận ngày 25-6-2000 với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H tại thời điểm chuyển nhượng là đất có thổ cư; thực tế ông T đã nhận chuyển nhượng và làm nhà sinh sống trên đất. Như vậy, việc ông T cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm nhà có diện tích đất ở là phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và phù hợp với giấy xin xác nhận ngày 25-6-2000. Do đó, có căn cứ khẳng định ông H đã chuyển nhượng đất có thổ cư cho ông T.

[2.4]. Khi chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận diện tích đất thổ cư là bao nhiêu. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Quyết định số: 22/2021/QĐ-UBND ngày 20-12-2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông quy định đối với đất tại nông thôn (*thuộc địa bàn các xã*), diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 100m² trở lên và kích thước mỗi cạnh (*chiều rộng, chiều sâu*) không nhỏ hơn 05m để ghi nhận diện tích đất thổ cư mà các bên chuyển nhượng là diện tích tối thiểu theo quy định, tức 100m² như cấp sơ thẩm đã xác định là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.6]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập tài liệu, chứng cứ là 2.858.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận và ông T đã nộp tạm ứng nên cần buộc ông H phải hoàn trả cho ông T số tiền này.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận và yêu cầu kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 13-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Nông, tỉnh Đăk Nông.

1. Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H với ông Đinh Khắc T đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 200,5m², trong đó có 100m² đất thổ cư là một phần diện tích đất của thửa số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.070m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X đứng tên ông Phạm Văn H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01-11-1994 và cấp đổi vào ngày 17-9-2015, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất bà T2 (*thửa đất số 301*) dài 39,97m; phía Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 16 của ông Phạm Văn H dài 39,83m; phía Nam giáp Quốc lộ 14 dài 5,05m; phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 16 của ông Phạm Văn H dài 05m (*Có Mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo*) có hiệu lực pháp luật.

- Căn cứ phần quyết định của bản án, ông Đinh Khắc T được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn H phải chịu 2.858.000đ (*hai triệu tám trăm năm mươi tám nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập tài liệu, chứng cứ. Do ông Đinh Khắc T đã nộp tạm ứng nên cần buộc ông Phạm Văn H phải hoàn trả cho Đinh Khắc T số tiền 2.858.000đ (*hai triệu tám trăm năm mươi tám nghìn đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phạm Văn H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Đinh Khắc T số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 20-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Phạm Văn H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Z ngày 27-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

4. 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 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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 TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng