

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **436/2023/DS-PT**

Ngày: 25-12-2023.

“V/v: Yêu cầu công nhận hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ”

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 Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 346/2023/TLPT-DS ngày 25/10/2023, về việc: “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 380/2023/QĐ-PT, ngày 20/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 322/2023/QĐ-PT ngày 12/12/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Tô Quỳnh B; địa chỉ: Số B đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Anh T; địa chỉ: Số F, liên gia C, buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn G, bà Trương Thị L; cùng địa chỉ: Số B đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Minh H; địa chỉ: Số E đường A, thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Tô Vũ Thanh S, Địa chỉ: A Holly H, S, CA 95122, USA, vắng mặt.

2. Bà Tô Thị Bạch N; 9771 Acacia Ave, #2 G, CA 92841, USA, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà N: Ông Đỗ Anh T; địa chỉ: Số F, liên gia C, buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Ông Tô Bửu Bắc H1; ông Tô Bửu H2; bà Tô Thị Anh Đ; bà Tô Thị Bằng T1; cùng địa chỉ: Số B đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Phạm Văn G, bà Trương Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Tô Quỳnh B trình bày:*

Vào ngày 23/9/1998 mẹ bà B là bà Phạm Thị L1 (đã chết) đã nhận chuyển nhượng thửa đất 22, tờ bản đồ 54, diện tích 120.0m² đất ở tại phường T của vợ chồng ông G, bà L theo quyết định số 741 ngày 27/9/1989 của UBND tỉnh Đ và đã được UBND phường T xác nhận. Giá chuyển nhượng 43.200.000đồng, bà L1 đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông G, bà L vào ngày 24/9/1998. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất thì bà L1 đã xây dựng nhà ở ổn định từ đó cho đến nay. Tuy nhiên ngày 17/3/2017 đại diện hộ gia đình bà L1 làm đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường T và yêu cầu ông G bà L phải tách 120m² đất ở theo quyết định 741 ngày 27/9/1989 của UBND tỉnh Đ để bà L1 làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông G, bà L không thống nhất hạn mức đất ở cho gia đình bà L1 nên hòa giải không thành. Việc chuyển nhượng đất giữa bà L1 và ông G, bà L theo quyết 741 ngày 27/9/1989 của UBND tỉnh Đ và có xác nhận của UBND phường T là đúng. Ngày 30/6/2004 ông G được UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 37, tờ 54 diện tích 337,9m², mục đích sử dụng đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài, phần ghi thêm UBND tỉnh giao đất là đã cấp chồng lên phần diện tích 120m² đất ở mà ông G bà L đã chuyển nhượng cho bà L1. Khi vợ chồng ông G đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thông báo cho gia đình bà L1 biết. Do vợ chồng ông G không kê khai lên thổ cư diện tích 120m² cho gia đình bà L1 nên năm 2020 bà B là đại diện hộ gia đình của bà L1 đã đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp thông báo thuế với số tiền 2.031.750.000đồng. Gia đình bà B đã yêu cầu vợ chồng ông G thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nhưng vợ chồng ông G không chịu nộp. Như vậy theo quy định của pháp luật bà L1 nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông G đã giao đủ tiền đã thực hiện xong nghĩa vụ nhưng đến nay vợ chồng ông G không chịu tách diện tích đất trên cho gia đình bà L1. Hiện nay bà L1 đã chết nên bà B là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/9/1998 giữa bà Phạm Thị L1 (đã chết) và ông Phạm Văn G bà Trương Thị L đối với thửa đất 22 (nay thửa 179), tờ bản đồ 54, diện tích 120.0m² đất ở tại phường T theo quyết định số 741 ngày 27/9/1989 của UBND tỉnh Đ và đã được UBND phường T xác nhận là đúng với thực tế là đúng với điều 129 BLDS năm 2015.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Tô Quỳnh B trình bày: Tại phiên tòa hôm nay tôi xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/9/1998 giữa bà Phạm Thị L1 (đã chết) và ông Phạm Văn G bà Trương Thị L đối với thửa đất 22 (nay thửa 179), tờ bản đồ 54, diện tích 120.0m² theo thực tế đất bà đang quản lý, sử dụng tại phường T theo quyết định số 741 ngày 27/9/1989 của UBND tỉnh Đ và đã được UBND phường T xác nhận.

* Ông Đỗ Anh T với tư cách đại diện theo ủy quyền của Ông Tô Vũ Thanh S và Bà Tô Thị Bạch N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tô Quỳnh B.

* Đối với ông Tô Bửu Bắc H1; Ông Tô Bửu H2; Bà Tô Thị Anh Đ và Bà Tô Thị Băng T1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Minh H trình bày:*

Vào ngày 20/5/1983 ông G có đơn xin đất làm nhà ở, ngày 31/5/1983 Giám đốc Công an tỉnh Đắk Lắk đồng ý cấp cho vợ chồng ông Phạm Văn G và bà Trương Thị L 01 thửa đất diện tích 500m², mục đích làm nhà ở. Ngày 21/9/1989 UBND tỉnh Đ cấp cho ông G, bà L diện tích 312m² để làm nhà ở đó chính là lô L19 có vị trí: Đông giáp lô 20, Tây giáp lô 18, Nam giáp lô 44, lô D, lô 46; Bắc giáp đường P. Ngày 23/9/1998 vợ chồng ông G chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L1 diện tích 120m² để làm nhà ở, vị trí thửa đất: Đông giáp đất ông T2 (lô 21), Tây giáp đất ông G (lô 19) có nghĩa vợ chồng ông G chuyển nhượng cho bà L1 thửa đất 20 trong sơ đồ đất kèm theo quyết định 741 nói trên. Như vậy vợ chồng ông G chuyển nhượng cho bà L1 diện tích đất thuộc quyết định của giám đốc Công an tỉnh cấp, diện tích đất này nằm ngoài diện tích đất theo quyết định 741 của UBND tỉnh Đắk Lắk cấp. Sau khi hợp đồng được kí kết bà L1 đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông G, vợ chồng ông G đã giao đất cho bà L1 nhận quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1998 đó cho đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành, các bên không hề tranh chấp hợp đồng, đó đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận đất ở là không có căn cứ, mục đích khởi kiện của nguyên đơn là né tránh việc nộp tiền sử dụng đất. Vì theo luật quản lý thuế, luật đất đai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng phải đăng kí trước thuế trước bạ và đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng bà L1 không thực hiện mà mãi đến sau ngày 01-3-2011 (sau ngày nghị định 120 ngày 30/12/2010 của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì đã thay đổi về điều kiện nộp tiền sử dụng đất. Theo đó thửa đất được nhà nước cấp trái thẩm quyền (công an tỉnh cấp) phải nộp tiền sử dụng đất. Khi bà L1 đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan thuế buộc bà L1 phải nộp tiền sử dụng đất theo nghị định 120 nói trên. Vì vậy bà L1 đi khởi kiện công nhận hợp đồng để buộc vợ chồng ông G phải nộp tiền sử dụng đất thay cho bà L1. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện là không có căn cứ. Về thời hiệu khởi kiện tại Điều 429 BLDS là 03 năm tính từ ngày xác lập đã hết. Về thẩm quyền: Ngày 26/4/2017 TAND thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý vụ án, sau đó bà L1 chết. Các con của bà L1: ông S, bà N đang ở H3 kỳ nên năm 2018 Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột chuyển hồ sơ lên Tòa án tỉnh Đắk Lắk, sau đó đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên Tòa án tỉnh Đắk Lắk ra quyết định đình chỉ vụ án và nguyên đơn không có quyền khởi kiện lại vụ án. Vì vậy tư cách là đại diện theo ủy quyền của bị đơn tôi đề nghị Tòa án giải bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận thửa đất mà nguyên đơn đang sử dụng thực tế là phù hợp và bị đơn cũng đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo vị trí đất bà L1 đang ở không phải là đất ở.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng Điều 394; 400, 404 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 500; Điều 116, Điều 117; Điều 118; Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 73, Điều 79 Luật đất đai 1993; Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Quỳnh B: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L1 với ông Phạm Văn G, bà Trương Thị L đối với thửa đất 179 (cũ 22), tờ bản đồ 54, diện tích 120.0m² (đo đạc thực tế đã trừ quy hoạch 144m²) được UBND phường T xác nhận ngày 23/9/1998, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 65,2m². Tứ cận thửa đất: Phía đông giáp thửa 23, tờ bản đồ 54; Phía tây giáp thửa 25, tờ bản đồ 54; Phía nam giáp thửa 40, tờ bản đồ 54; Phía Bắc giáp đường H.

Ngoài ra, bản án 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.

Ngày 01/8/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bị đơn ông Phạm Văn G, bà Trương Thị L là ông Phan Minh H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Xét nội dung đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Minh H là không có căn cứ, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Minh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 128/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thấy rằng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các đương sự đều xác định ngày 23/9/1998 vợ chồng ông Phạm Văn G và bà Trương Thị L chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L1 diện tích 120.0m² đất để làm nhà ở theo quyết định số 741 ngày 27/9/1989 của UBND tỉnh Đ và đã được UBND phường T xác nhận, giá chuyển nhượng 43.200.000đồng, bà L1 đã giao đủ tiền cho ông G, bà L vào ngày 24/9/1998. Phần diện tích đất trên có nguồn gốc vợ chồng ông G, bà L được Giám đốc Công an tỉnh Đ cấp ngày 31/5/1983. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà L1 đã xây dựng nhà ở ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L1 với ông Phạm Văn G, bà Trương Thị L đối với

thửa đất 179 (cũ 22), tờ bản đồ 54, diện tích 120.0m² (đo đạc thực tế đã trừ quy hoạch 144m²) được UBND phường T xác nhận ngày 23/9/1998, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 65,2m² là có căn cứ nên kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên, ông G, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho ông G, bà L.

[3] 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 lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 394; 400, 404 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 500; Điều 116, Điều 117; Điều 118; Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 73, Điều 79 Luật đất đai 1993; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 12; Điều 26; Điều 27; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Minh H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 128/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Quỳnh B: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L1 với ông Phạm Văn G, bà Trương Thị L đối với thửa đất 179 (cũ 22), tờ bản đồ 54, diện tích 120.0m² (đo đạc thực tế đã trừ quy hoạch 144m²) được UBND phường T xác nhận ngày 23/9/1998, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 65,2m². Tứ cận thửa đất: Phía đông giáp thửa 23, tờ bản đồ 54; Phía tây giáp thửa 25, tờ bản đồ 54; Phía nam giáp thửa 40, tờ bản đồ 54; Phía Bắc giáp đường H.

2. Về án phí

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn G và bà Trương Thị L phải chịu 300.000đồng án phí Dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Tô Quỳnh B 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012193 ngày 17/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, Đắk Lắk.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Văn G và bà Trương Thị L.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn G và bà Trương Thị L phải chịu 6.790.000đồng chi phí tố tụng (trong đó: 3.290.000đồng tiền đo đạc bằng máy; 1.500.000đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 2.000.000đồng chi phí định

giá tài sản). Trả lại cho bà Tô Quỳnh B 6.790.000 đồng chi phí tố tụng sau khi thu được từ ông G, bà L.

4. 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 cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng