

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 70/2019/DS-PT.

Ngày: 03-5-2019.

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 Tấn Đức

Các thẩm phán: 1. Ông Hoàng Kim Khánh

2. Ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 22/2019/TLPT-DS ngày 22/01/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2018/DSST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2019/QĐ-PT ngày 18/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2019/QĐ-PT ngày 18/4/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê TH, sinh năm 1952 và bà Trần Thị TH1, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố Z, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị H, sinh năm 1992; địa chỉ: Số X đường L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số O đường M, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (ông T vắng mặt, bà H1 có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Võ Đình D; địa chỉ: Đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

3.1. Chị Nguyễn Thị G; địa chỉ: Tổ dân phố Z, thị trấn P, huyện K, Đắk Lắk.

3.2. Anh Lê Đình D; địa chỉ: Tổ dân phố Z, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Anh Lê Đình TR; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn P, huyện K, Đắk Lắk.
3.4. Anh Lê Đình H2; địa chỉ: Tổ dân phố Z, thị trấn P, huyện K, Đắk Lắk.
3.5. Anh Lê Đình TH2; địa chỉ: Tổ dân phố Z, thị trấn P, huyện K, Đắk Lắk.
3.6. Chị Lê Thị TH3; địa chỉ: Tổ dân phố Z, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.7. Chị Lê Thị TR1; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
(đều vắng mặt)

4. Người làm chứng: Ông Mai Thanh T1; địa chỉ: Tổ dân phố O, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê TH và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 22/5/2005, ông Lê TH và bà Trần Thị TH1 có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn P và bà Lê Thị T1 (hiện nay ông P bà T1 đều đã chết) là cha và mẹ của ông Nguyễn T 01 phần diện tích đất là 210m², có tứ cận: Phía Đông giáp ranh trường Mẫu giáo thị trấn, chiều ngang 7m; phía Tây giáp đường liên khối, chiều ngang 7m; phía Nam giáp vườn ông Nguyễn P, chiều dài 30m; phía Bắc giáp vườn ông Nguyễn T, chiều dài 30m. Phần diện tích đất trên được tách ra từ lô đất có đặc điểm như sau: Tổng diện tích 1078m²; thửa đất số 104b; tờ bản đồ số 05; tại Tổ dân phố Z, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng được ông Nguyễn P và bà Lê Thị T1 lập giấy sang nhượng đất có chữ ký của ông bà, giá chuyển nhượng là 8.200.000 đồng. Sau khi mua lô đất này thì gia đình ông TH bà TH1 cùng quản lý, xây dựng nhà cửa và sinh sống ổn định từ đó đến nay, không xảy ra bất cứ tranh chấp nào.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng nói trên được ký kết thì ông TH bà TH1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông P bà T1, ông P bà T1 sau khi nhận đủ tiền có hứa là sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông TH bà TH1. Tuy nhiên, từ đó đến nay gia đình ông P không chịu làm thủ tục sang nhượng thửa đất đã chuyển nhượng cho ông TH bà TH1 theo đúng quy định pháp luật. Sau khi ông P bà T1 qua đời thì tài sản này được giao lại cho vợ chồng ông Nguyễn T (là con trai của ông P bà T1), nhưng ông T bà Nguyễn Thị Thanh H1 (vợ ông T) cũng không chịu làm thủ tục sang nhượng. Do đó, ông TH bà TH1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T bà H1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích 210m² mà ông P bà T1 đã chuyển nhượng cho ông TH bà TH1 vào ngày 22/5/2005. Đồng thời, hoàn thành các thủ tục để ông

TH bà TH1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn trình bày:*

Vào năm 2005 ông Nguyễn P bà Lê Thị T1 (là bố mẹ đẻ của ông Nguyễn T) có chuyển nhượng cho vợ chồng ông TH, bà TH1 01 thửa đất có diện tích 210m² (chiều dài 30m, chiều rộng 7m) với giá là 8.400.000 đồng; cụ thể: Phía Đông giáp trường Mẫu giáo thị trấn, chiều ngang 7m; phía Tây giáp đường liên khối, chiều ngang 7m; phía Nam giáp vườn ông Nguyễn P, chiều dài 30m; phía Bắc giáp vườn ông Nguyễn T, chiều dài 30m. Ông TH đã đặt cọc trước số tiền 2.100.000 đồng, hai bên giao hẹn khi nào ông TH bà TH1 giao đủ số tiền thì ông P bà T1 mới làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, mặc dù ông P bà T1 đã nhiều lần yêu cầu ông TH bà TH1 giao đủ tiền nhưng ông bà không chịu trả cho đến khi bà T1 ông P chết vì ốm đau tuổi già. Ngày 29/3/2011 ông T bà H được Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 481547 với diện tích 435m², trong đó có diện tích 210m² mà ông TH bà TH1 đã nhận chuyển nhượng từ ông P bà T1. Năm 2013 ông TH bà TH1 có yêu cầu ông bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, tuy nhiên do ông TH bà TH1 chưa giao đủ số tiền mà hai bên đã thỏa thuận nên ông bà không đồng ý làm thủ tục. Mặt khác, thời điểm ông P bà T1 sang nhượng quyền sử dụng đất thì giá trị đất đang còn thấp, nay cần phải tính giá thị trường là 150.000.000 đồng. Lỗi mỗi bên ½ nên mỗi bên phải chịu 75.000.000 đồng, như vậy ông TH bà TH1 phải tiếp tục trả số tiền 75.000.000 đồng cho ông bà thì ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đổi với chi phí thủ tục tách thửa, sang tên thì nguyên đơn phải chịu toàn bộ. Nếu ông TH bà TH1 không đồng ý thanh toán số tiền còn lại nêu trên thì ông bà sẽ trả lại tiền cọc 2.100.000 đồng trước đây và giá trị tài sản trên đất là 146.010.460 đồng, đồng thời yêu cầu ông TH bà TH1 trả lại diện tích đất trên. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày:* Bà là con đẻ của ông Nguyễn P, bà Lê Thị T1 và là em gái của ông Nguyễn T. Ngày 22/5/2005 ông P bà T1 có bán diện tích đất 210m² cho vợ chồng ông TH bà TH1, vào thời điểm mua bán chỉ có ông P bà T1 với ông TH bà TH1, bà không có tham gia tuy nhiên trước lúc ông P chết thì ông P có nói bán đất cho vợ chồng ông TH, nhưng vợ chồng ông TH chưa giao đủ tiền nên chưa tách bìa. Nay vợ chồng ông TH khởi kiện yêu cầu ông T bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị ông TH bà TH1 giao đủ tiền theo hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì thêm.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị TR1, anh Lê Đình D, anh Lê Đình TR, anh Lê Đình H2, anh Lê Đình TH2, chị Lê Thị*

TH3 trình bày: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông TH bà TH1 và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Tại bản tự khai người làm chứng ông Mai Thanh T2 trình bày:* Nguyên trước đây vào năm 2005, ông P bà T1 có sang nhượng cho ông TH bà TH1 01 thửa đất có diện tích 210m². Khi đó ông là tổ trưởng Tổ dân phố Z, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì ông P có mang giấy sang nhượng của hai bên cho ông để ông xác nhận, ông ký xác nhận Giấy trên vào ngày 29/3/2006, tuy nhiên tại Giấy sang nhượng có sự chỉnh sửa năm thì ông hoàn toàn không biết và không biết ai chỉnh sửa. Việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa hai bên thì ông không biết và không chứng kiến. Nay nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DSST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 220, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 705, Điều 707, Điều 710 và Điều 712 của Bộ luật dân sự 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng 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 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Áp dụng Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 24, Điều 26 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.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê TH, bà Trần Thị TH1.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm có chữ ký giữa bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị TH với bên chuyển nhượng ông Nguyễn P, bà Lê Thị T1 (là người để lại di sản cho bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Thanh H) có hiệu lực pháp luật.

Công nhận ông Lê TH, bà Trần Thị TH được quyền sử dụng diện tích đất thực tế đo đạc là 196,1m², tọa lạc tại Tổ dân phố Z, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có tứ cận: Phía Đông giáp ranh trường Mẫu giáo thị trấn, chiều ngang 7,06m; phía Tây giáp đường liên khối, chiều ngang 7,2m; phía Nam giáp thửa đất 104F (của ông A) có chiều dài 28m; phía Bắc giáp vườn ông Nguyễn T, bà H có chiều dài 27,2m. Phần diện tích đất này hiện nay thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 481547 thửa đất số 104B, tờ bản đồ số 05, diện tích 435m² tọa lạc tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Thanh H vào ngày 29/3/2011.

- Buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Thanh H (là người được hưởng di sản của ông Nguyễn P, bà Lê Thị T1) hoàn thành các thủ tục giấy tờ đất đai theo quy định để cho ông Lê TH, bà Trần Thị TH1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 196,1m².

- Buộc ông Lê TH, bà Trần Thị TH1 phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại chưa thực hiện xong của hợp đồng là: 54.854.400 đồng cho ông T, bà H (là người được hưởng di sản của ông Nguyễn P, bà Lê Thị T1) khi ông T, bà H hoàn tất xong giấy tờ đất đai cho ông TH bà TH1 theo cam kết giữa hai bên.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Thanh H phải hoàn trả lại cho ông Lê TH, bà Trần Thị TH1 số tiền 3.433.300 đồng tiền chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/12/2018 nguyên đơn ông Lê TH kháng cáo với nội dung: Ông không đồng ý thanh toán số tiền 54.854.400 đồng cho bị đơn và không chấp nhận việc phải chịu khoản tiền chi phí thẩm định, định giá là 1.716.700 đồng.

Ngày 04/12/2018 bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 23/2018/DSST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất viết tay năm 2005 và tuyên bố hợp đồng mua bán viết tay giữa ông Lê TH, bà Trần Thị TH1 và ông Nguyễn P, bà Lê Thị T1 vào năm 2005 vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bổ sung nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo hướng buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 82.281.600 đồng và mỗi bên phải chịu ½ số tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Đối với Giấy sang nhượng đất vườn đề ngày 22/05/2005 thì nội dung trong Giấy chỉ thể hiện “tôi nhận tiền đi chữa bệnh” nhưng không thể hiện cụ thể việc ông P bà T1 đã nhận đủ tiền của ông TH bà TH1 hay chưa, mặt khác Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm được lập sau Giấy sang nhượng đất vườn chỉ ghi số tiền đặt cọc 2.100.000 đồng mà không thể hiện là đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng, đồng thời ông TH bà TH1 cũng ký xác nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng trên. Như vậy, nguyên đơn cho rằng đã thanh toán đủ tiền cho ông P bà T1 là không có cơ sở. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng không đề ngày tháng năm thì nguyên đơn mới đặt cọc cho ông P bà T1 số tiền là 2.100.000 đồng trong tổng giá trị chuyển nhượng là 4.900.000 đồng, như vậy

nguyên đơn mới thực hiện được 42,86% giá trị Hợp đồng; do đó nếu nguyên đơn thanh toán số tiền chưa thực hiện còn lại là 82.281.000 đồng (tương ứng 57,14%) thì phía bị đơn sẽ làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Đối với chi phí tố tụng thì nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng (lỗi $\frac{1}{2}$) do đó bị đơn và nguyên đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí tố tụng. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án ông T bà H thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, việc chuyển nhượng được viết giấy sang nhượng đều có ký tên của ông P bà T1 và xác nhận của ông T2 là trưởng ban tự quản khối Z. Đồng thời cũng được thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm nhưng có chữ ký của ông P bà T1. Mặt khác, trên thực tế ông TH bà TH1 đã nhận đất, làm nhà và sử dụng ổn định, không tranh chấp từ năm 2005 đến nay. Như vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng thửa đất trên là đúng thực tế. Do đó, bà H kháng cáo cho rằng Hợp đồng trên vô hiệu và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH bà TH1 với ông P bà T1 là không có căn cứ để chấp nhận. Xét đơn kháng cáo của ông TH, thì thấy: Căn cứ Giấy sang nhượng đất vườn do ông P bà T1 viết ngày 22/5/2005 thì có đủ căn cứ xác định ông TH bà TH1 đã trả hết tiền trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P bà T1. Ông P chết năm 2005, bà T1 chết năm 2007 nhưng các bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh ông TH bà TH1 chưa trả số tiền còn lại như bị đơn trình bày. Do đó, có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của ông TH không buộc ông TH bà TH1 phải trả số tiền 54.854.400 đồng và chi phí thẩm định, định giá.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê TH, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H – Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DSST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê TH và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H được nộp trong thời hạn luật định và đã được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng vào ngày 22/5/2005 ông Nguyễn P bà Lê Thị T1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất tại Tổ dân phố Z, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với diện tích 210m² (nay diện tích đo đạc thực tế là 196,1m², theo kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm), với giá chuyển nhượng là 8.200.000 đồng; nguyên đơn đã giao đủ tiền cho ông P bà T1 và sau khi chuyển nhượng nguyên đơn đã xây dựng nhà trên đất và sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai, tuy nhiên từ khi chuyển nhượng đến nay ông P bà T1 và người được thừa kế di sản của ông P bà T1 là ông T bà H chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Bị đơn thừa nhận ông P bà T1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông TH bà TH1 là nguyên đơn trong vụ án theo như nguyên đơn trình bày, tuy nhiên nguyên đơn chưa thanh toán đủ tiền cho ông P bà T1, cũng như chưa thanh toán cho người được hưởng di sản thừa kế là ông bà, do đó ông bà không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Thì thấy: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc ông P bà T1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 210m² (thực tế là 196,1m²) tọa lạc tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vào năm 2005 (thửa đất trên nằm trong thửa đất số 104B, tờ bản đồ số 05, diện tích 435m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 481547 mà Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Thanh H vào ngày 29/3/2011); khi chuyển nhượng thì giữa ông P bà T1 với ông TH bà TH1 thì hai bên có lập văn bản chuyển nhượng, cụ thể là Giấy sang nhượng đất vườn đề ngày 22/05/2005 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm. Xét hình thức các văn bản đã được hai bên xác lập nêu trên thì không có công chứng, chứng thực, không tuân thủ theo quy định của Bộ luật dân sự; tuy nhiên, việc sang nhượng trên là có thật, được các bên thừa nhận; đồng thời bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở trên đất, sinh sống ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, không có tranh chấp với ai và bên chuyển nhượng, người thừa kế di sản của người chuyển nhượng không có ý kiến gì. Do đó, cấp sơ thẩm buộc các bên đương sự tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng là có cơ sở.

Nguyên đơn cho rằng đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông P bà T1 vào thời điểm sang nhượng đất nhưng người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông P bà T1 là bị đơn trong vụ án không thừa nhận việc này. Xét thấy: Tại Giấy sang nhượng đất vườn đề ngày 22/05/2005 do nguyên đơn cung cấp thì có thể hiện nội dung “số tiền này tôi nhận và đi chữa bệnh”, ông P bà T1 cũng ký xác nhận dưới mục người sang nhượng và có Ban tự quản khối xác nhận; như vậy, nguyên đơn

cho rằng ông P bà T1 đã nhận đủ tiền là có cơ sở. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm được lập sau Giấy sang nhượng ngày 22/05/2005 nhưng nguyên đơn không thừa nhận vì mục đích lập Hợp đồng trên chỉ để nhằm giảm thuế khi làm thủ tục sang tên, Hợp đồng trên không có công chứng, chứng thực, không tuân thủ theo quy định của Bộ luật dân sự và không được hai bên cùng thừa nhận; vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm nêu trên không có cơ sở để xem xét. Ngoài ra, từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất cho đến nay thì nguyên đơn vẫn sử dụng ổn định mà bị đơn không có ý kiến gì và bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông P bà T1 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định lỗi của các bên là không phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê TH, không chấp nhận kháng cáo bổ sung của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H.

Từ những phân tích, nhận định trên xét thấy giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Lê TH, bà Trần Thị TH1 với ông Nguyễn P và bà Lê Thị T1 thì ông TH bà TH1 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền, tuy nhiên ông P bà T1 chưa thực hiện nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất; nay ông P bà T1 đã chết nên người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông P bà T1 là ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Thanh H phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ sang tên cho ông TH bà TH1 đối với thửa đất có diện tích 210m² (thực tế là 196,1m²) tọa lạc tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 22/05/2005. Ngoài ra, vì các đương sự phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và nguyên đơn không có yêu cầu bồi thường thiệt hại do đó Hội đồng xét xử không xem xét về việc xác định lỗi của các bên.

[2.2] Đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng mua bán viết tay giữa ông Lê TH, bà Trần Thị TH1 và ông Nguyễn P, bà Lê Thị T1 vào năm 2005 là vô hiệu, xét thấy: Tại cấp sơ thẩm bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố và nguyên đơn không yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán vô hiệu. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà H là vượt quá thẩm quyền giải quyết vì thế Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Vì chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu tiền chi phí đo đạc, thẩm định và định giá; cụ thể: Bị đơn phải chịu 5.150.000 đồng. Ông Lê TH bà Trần Thị TH1 được nhận lại số tiền trên khi thu được của ông T bà H

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê TH không phải chịu án phí hình sự phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] 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.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 705, Điều 707, Điều 709, Điều 712 và Điều 713 của Bộ luật dân sự 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; 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; Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 24, Điều 26, 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.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê TH
- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H.
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DSST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê TH, bà Trần Thị TH1.

- Công nhận Giấy sang nhượng đất đề ngày 22/05/2005 giữa bên nhận chuyển ông Lê TH, bà Trần Thị TH1 với bên chuyển nhượng ông Nguyễn P, bà Lê Thị T1 (là người để lại di sản cho bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Thanh H) có hiệu lực pháp luật.

Công nhận ông Lê TH, bà Trần Thị TH1 được quyền sử dụng diện tích đất thực tế đo đạc là 196,1m², tọa lạc tại Tổ dân phố Z, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có tứ cận: Phía Đông giáp ranh trường Mẫu giáo thị trấn, chiều ngang 7,06m; phía Tây giáp đường liên khối, chiều ngang 7,2m; phía Nam giáp thửa đất 104F (của ông A) có chiều dài 28m; phía Bắc giáp vườn ông Nguyễn T, bà H có chiều dài 27,2m. Phần diện tích đất này hiện nay thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 481547 thửa đất số 104B, tờ bản đồ số 05, diện tích 435m² tọa lạc tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Thanh H vào ngày 29/3/2011.

- Buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Thanh H (là người được hưởng di sản của ông Nguyễn P, bà Lê Thị T1) hoàn thành các thủ tục giấy tờ đất đai theo quy định để cho ông Lê TH, bà Trần Thị TH1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 196,1m² nêu trên.

[2] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 5.150.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Lê TH bà Trần Thị TH1 được nhận lại số tiền trên khi thu được của ông T bà H.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê TH, bà Trần Thị TH1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, bà TH1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng mà bà TH1 đã nộp tại biên lai thu số 0005005 ngày 29/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê TH không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng mà bà H đã nộp tại biên lai thu số 0009661 ngày 21/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

[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, 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 và 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 Krông Pắc;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức