

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: **378/2023/DS-PT**
Ngày: 05 - 12 - 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 LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung.

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Văn Tú;

Ông Trần Duy Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 329/2023/TLPT-DS ngày 25/10/2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2023/DS-ST, ngày 14/9/2023 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 363/2023/QĐ-PT, ngày 15/11/2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Viết Th, sinh năm 1959 (Có mặt);

Địa chỉ: Đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. **Bị đơn:** Ông Trần Đức T, sinh năm 1958 và bà Trần Thị D, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Trần Đức T: Bà Trần Thị D, sinh năm 1968 (văn bản ủy quyền ngày 13/7/2023), có mặt;

Địa chỉ: Đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958 (Có mặt);

Địa chỉ: Đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thanh V – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (văn bản ủy quyền ngày

21/7/2023), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Viết Th – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Viết Th trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 08/5/1990, vợ ông là bà Nguyễn Thị T1 có nhận chuyển nhượng diện tích đất 300m² đất của ông Triệu Tài Đ, bà Đặng Thị M, có tứ cận: Cạnh đông giáp suối E, cạnh tây dài giáp cà phê nông trường M (hiện nay là hẻm đường N), cạnh nam giáp Triệu Kim T2, cạnh bắc giáp ông T2. Tại thời điểm này vợ ông nhận chuyển nhượng đất của ông Đ không liên quan gì tới ông. Giữa vợ ông và ông Triệu Tài Đ có làm Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/5/1990 để nhận chuyển nhượng diện tích 300m². Đến năm 1993, vợ chồng ông tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Triệu Tài Đ, bà Đặng Thị M thêm 300m², đất có tứ cận: Cạnh đông giáp suối E, cạnh tây dài giáp cà phê nông trường M (hiện nay là hẻm đường N), cạnh nam giáp Triệu Kim T2, cạnh bắc giáp ông T2. Khi nhận chuyển nhượng, các bên có làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hiện nay đã ông đã làm mất giấy tờ gốc thể hiện chuyển nhượng đất giữa ông và ông Đ. Đến tháng 5/1995, ông làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Triệu Tài Đ, vợ Đặng Thị M cho ông và được UBND phường L, thành phố B xác nhận. Tuy nhiên, tại thời điểm ông làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất vào tháng 5/1995 thì ông Đ, bà M đã chết nên không có chữ ký xác nhận của ông Đ, bà M mà chỉ có xác nhận của UBND phường L. Như vậy, vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của ông Đ 02 thửa đất liền kề nhau với tổng diện tích là 600m² theo 02 giấy chuyển nhượng đề ngày 08/5/1990 và giấy có xác nhận của UBND phường L vào tháng 5/1995 (cả 02 thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà M thuộc địa giới hành chính phường L nay thuộc địa giới hành chính của phường A). Nguồn gốc đất của thửa đất này là của nông trường M.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Triệu Tài Đ thì ông chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Đến năm 2000, ông đi làm ăn ở xa, nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và vợ chồng ông Trần Đức T, bà Trần Thị D thì ông hoàn toàn không biết và không có sự đồng ý của ông. Đến năm 2006, ông đi làm ăn xa trở về địa phương sinh sống thì thấy vợ chồng ông T, bà D tới sử dụng phần đất có diện tích 181,6m² nằm trong phần đất có diện tích 300m² mà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Triệu Tài Đ, bà M theo giấy có xác nhận của UBND phường L vào tháng 5/1995. Thời điểm này, ông có ý kiến lên UBND phường A nhưng ông không có làm đơn khiếu nại hay đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai. Ông có yêu cầu vợ chồng ông T, bà D trả lại phần đất trên cho gia đình ông nhưng ông T bà D vẫn cố tình không thực hiện. Đến nay, ông thấy quyền và lợi ích hợp pháp của ông bị xâm phạm nên ông làm đơn khởi kiện đến Tòa án, đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông và vợ chồng ông T, bà D. Quá trình giải quyết vụ án, ông được biết UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên

cho vợ chồng ông T, bà D dựa trên Giấy bán đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị D vào ngày 12/6/2003, ông xét thấy việc bán đất trên là không đúng và không có sự đồng ý của ông.

Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị D ngày 12/6/2003 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762863 do UBND thành phố B cấp ngày 20/01/2009 tại thửa đất số 131, tờ bản đồ 50 đứng tên ông Trần Đức T, bà Trần Thị D.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Đức T và bà Trần Thị D trình bày có nội dung như sau:*

Vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng 01 quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T1. Khi nhận chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/6/2003, có xác nhận chữ ký của bà Nguyễn Thị T1 và vợ chồng ông bà. Bà T1 còn làm đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vợ chồng ông bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng các bên không đo đạc cụ thể diện tích đất nên chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 100m² có tứ cận: Phía đông giáp suối E dài 6m, phía tây giáp lô dâu công ty cà phê B dài 4m, phía nam giáp tường nhà bà Nguyễn Thị T1 dài 20m, phía Bắc giáp tường nhà ông Nguyễn Văn Ph dài 20m, giá trị nhận chuyển nhượng là 7.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi bàn giao đất trên thực tế và thỏa thuận lại giá chuyển nhượng thì vợ chồng ông bà và bà T1 có đo đạc lại diện tích đất chuyển nhượng thì phần diện tích này là 180m² có tứ cận: Phía đông giáp suối E dài 5m, phía tây bắc giáp đường rộng 4m, phía nam giáp tường nhà bà Nguyễn Thị T1 dài 40m, phía đông bắc giáp tường nhà ông Nguyễn Văn Ph dài 40m. Do có sự sai lệch về diện tích đất chuyển nhượng nên giữa bà D và bà T1 có viết lại Giấy bán đất ngày 12/6/2003 có sự chứng kiến của bà Hoàng Thị M1. Thời điểm này, ông Trần Đức T là người viết giấy bán đất nhưng bà D là người ký người mua đất chứ ông T không ký vào giấy này.

Bà D xác định thửa đất bà D nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2003 và thửa đất nhận chuyển nhượng theo Giấy bán đất ngày 12/6/2003 là một thửa đất, diện tích đất bà T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà là 180m² có tứ cận: Phía đông giáp suối E dài 5m, phía tây bắc giáp đường rộng 4m, phía nam giáp tường nhà bà Nguyễn Thị T1 dài 40m, phía đông Bắc giáp tường nhà ông Nguyễn Văn Ph dài 40m. Giá nhận chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã giao tiền cho bà T1 và bà T1 đã giao đất cho vợ chồng ông bà. Thời điểm này theo như ông bà được biết ông Nguyễn Viết Th chồng bà T1 bỏ nhà đi làm ăn xa, bà T1 không liên lạc được với ông Th, do tin tưởng nên vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng đất của bà T1 mà không có sự xác nhận của ông Th. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông bà nhận quản lý sử dụng từ năm 2003 đến nay không có tranh chấp gì. Năm 2007, vợ chồng ông bà có làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và đến ngày 20/01/2009, vợ chồng ông bà được UBND thành phố B cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AO 762863 tại thửa đất 131, tờ bản đồ 50, diện tích là 181,6m² đứng tên vợ chồng ông bà.

Nay ông Nguyễn Viết Th khởi kiện đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ngày 12/6/2003 giữa bà D và bà T1 là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762863 đứng tên vợ chồng ông bà thì ông bà không đồng ý. Bởi lẽ ông bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp và đã quản lý sử dụng đất không có tranh chấp, hơn nữa vợ chồng ông bà cũng đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 08/5/1990, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 300m² đất của ông Triệu Tài Đ, bà Đặng Thị M có tứ cận: Cạnh đông giáp suối E, cạnh tây dài giáp cà phê nông trường M (hiện nay là hẻm đường N), cạnh nam giáp Triệu Kim T2, cạnh bắc giáp ông T2. Thời điểm này bà mua đất là tài sản riêng của bà không liên quan gì tới ông Th. Giữa bà và ông Triệu Tài Đ có làm Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/5/1990 để nhận chuyển nhượng diện tích 300m². Đến năm 1993, vợ chồng bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà M thêm 300m², đất có tứ cận Cạnh đông giáp suối E, cạnh tây dài giáp cà phê nông trường M (hiện nay là hẻm đường N), cạnh nam giáp Triệu Kim T2, cạnh bắc giáp ông T2. Khi nhận chuyển nhượng, các bên có làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hiện nay đã làm mất giấy tờ gốc thể hiện chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà và ông Đ. Đến tháng 5/1995, chồng bà làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Triệu Tài Đ, vợ Đặng Thị M cho ông Th và được UBND phường L, thành phố B xác nhận. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Th làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất vào tháng 5/1995 thì ông Đ, bà M đã chết nên không có chữ ký xác nhận của ông Đ, bà M mà chỉ có xác nhận của UBND phường L. Như vậy, vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của ông Đ 02 thửa đất liền kề nhau với tổng diện tích là 600m² theo 02 giấy chuyển nhượng đề ngày 08/5/1990 và giấy có xác nhận của UBND phường L vào tháng 5/1995 (đất thuộc địa giới hành chính của phường A). Nguồn gốc đất của thửa đất này là của nông trường M.

Đối với Giấy bán đất ngày 12/6/2003 ý kiến của bà như sau: Bà có chuyển nhượng cho ông Trần Đức T và bà Trần Thị D 01 thửa đất diện tích 180m² có tứ cận: Phía Tây giáp đường có chiều rộng 4m, phía Đông Bắc giáp thửa đất của anh Ph dài 40m, phía Đông Nam giáp hồ suối E rộng 5m, phía Tây nam giáp Nguyễn Thị T1 dài 40m. Hai bên có lập Giấy bán đất tại mục người bán đất là chữ ký, chữ viết của bà. Trong Giấy bán đất thể hiện giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng nhưng thực tế bà chỉ nhận của ông T, bà D số tiền 3.500.000 đồng. Sau khi lập Giấy bán đất bà cũng mới chỉ nhận tiền chứ chưa lập biên bản bàn giao đất trên thực địa. Đối với biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất do UBND phường A lập ngày 20/4/2007 tại mục chủ thửa kế cận Nguyễn Thị T1 cũng là chữ ký của bà. Bà xác định phần đất mà bà chuyển nhượng cho ông T, bà D là

phần đất nằm trong diện tích đất 300m² mà ông Th nhận chuyển nhượng của ông Triệu Tài Đ năm 1993 chứ không phải phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông Đ năm 1990.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Viết Th khởi kiện đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ngày 12/6/2003 giữa bà và Trần Thị D là vô hiệu thì bà đồng ý và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, lý do là bà chuyển nhượng đất mà không có sự đồng ý của ông Th. Và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762863 đứng tên ông T, bà D thì bà cũng đồng ý. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố B trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 24/4/2007, bà Trần Thị D và ông Trần Đức T có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND phường A xác nhận ngày 23/9/2008, kèm theo hồ sơ gồm: Phiếu lấy ý kiến khu dân cư được UBND phường A xác nhận ngày 23/9/2008, Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Tài Đ (vợ Đặng Thị M) và bà Nguyễn Thị T1, giấy bán đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị D (chồng Trần Đức T). Ngày 20/01/2009, hộ bà Trần Thị D và ông Trần Đức T được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762863 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B.

Căn cứ khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất: “6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ. Căn cứ Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP quy định về hồ sơ và trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất không có tài sản gắn hoặc có tài sản nhưng thuộc quyền sở hữu của chủ khác. Ngày 20/01/2009, hộ bà Trần Thị D và ông Trần Đức T được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762863 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Trần Thị D và ông Trần Đức T là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định.

**/ Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2023, người làm chứng bà Hoàng Thị M1 trình bày:* Vào năm 2003, bà là hàng xóm của bà Nguyễn Thị T1 và là tổ trưởng tổ liên gia S thuộc tổ dân phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Do là hàng xóm của bà T1 nên vào ngày 12/6/2003 bà T1 có nhờ bà ký chứng kiến về việc mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị D, cụ thể là ký xác nhận người làm chứng tại Giấy bán đất ngày 12/6/2003, chữ ký và chữ viết

trong giấy bán đất mang tên Hoàng Thị M1 là của bà. Tuy nhiên, cụ thể việc thỏa thuận mua bán đất, giá cả ra sao thì bà không biết. Các bên đã bàn giao đất và giao tiền hay chưa thì bà không biết. Ngoài ra, bà không cung cấp thêm thông tin gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2023/DS-ST, ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 166 Luật đất đai; Căn cứ Điều 394, Điều 705, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Căn cứ khoản 1 Điều 12 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Viết Th về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) ngày 12/6/2003 giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị D là vô hiệu.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Viết Th phải chịu chi phí đo đạc là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng), chi phí thẩm định và định giá tài sản là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) (ông Th đã nộp đủ).

Về án phí: Ông Nguyễn Viết Th được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Trần Đức T, bà Trần Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Viết Th có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Viết Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

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, 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 Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/5/1990 giữa bà T1 với vợ chồng ông Đ bà M và Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà M với ông Th tháng 5/1995 được UBND phường L xác nhận, thì có căn cứ cho rằng thửa đất theo hai đơn trên là cùng 01 thửa đất. Xét Giấy bán đất ngày 12/6/2003 giữa bà D với bà T1: Quá trình giải quyết, bà T1 thừa nhận đã chuyển nhượng cho bà D diện tích 180m², với giá 5.000.000 đồng và bà T1 đã ký vào mục người bán đất trong Giấy bán đất. Sau khi chuyển nhượng, bà D ông T đã nhận đất và trồng cây trên đất từ năm 2003 đến nay. Năm 2007, bà T1 đã ký xác nhận vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất tại mục chủ kế cận. Bà T1 cho rằng đã nhận số tiền

3.500.000 đồng và chưa giao đất nhưng không có tài liệu chứng minh. Năm 2006, ông Th trở về địa phương sinh sống và biết việc ông T bà D sử dụng đất nhưng không có ý kiến gì cho đến tháng 5/2023. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà D với bà T1 là đúng quy định của pháp luật và được UBND thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762863, nên kháng cáo của ông Nguyễn Viết Th là không có căn cứ chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Viết Th, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, 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] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Viết Th nộp trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp miễn tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[1.2] Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố B vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đương sự trên là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Viết Th, xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Ông Nguyễn Viết Th và bà Nguyễn Thị T1 đều thừa nhận rằng năm 1990, bà T1 có nhận chuyển nhượng của ông Triệu Tài Đ và bà Đặng Thị M diện tích 300m², giá chuyển nhượng 2.000.000 đồng; hai bên có lập Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/5/1990.

Xét Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thể hiện: Lô đất chuyển nhượng có vị trí dọc suối E, tức tổ S, khối C, phường L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có cạnh Đông giáp suối E, cạnh Tây giáp cà phê Nông trường M, cạnh Nam giáp Triệu Kim T2, cạnh Bắc giáp ông T2; nguồn gốc đất được Nông trường M xác nhận năm 1987 do ông Phó Giám đốc Cao Bảo T ký.

Xét Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đề tháng 5/1995, được UBND phường L xác nhận ngày 25/5/1996 do ông Th cung cấp, thể hiện ông Triệu Tài Đ và bà Đặng Thị M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th bà T1 lô đất có vị trí dọc bờ suối E, tức tổ S, khối C, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích 300m², cạnh Đông giáp suối E, cạnh Tây giáp cà phê Nông trường M, cạnh Nam giáp Triệu Kim T2, cạnh Bắc giáp cà phê ông T2; giá chuyển nhượng 2.000.000 đồng; nguồn gốc đất do Nông trường cà phê M cấp năm 1987 ông Phó Giám đốc Cao Bảo T ký.

Ngoài ra, qua xác minh thể hiện không có thông tin của ông Đ bà M tại địa

chỉ trong các Đơn xin chuyển nhượng, ông Th bà T1 trình bày rằng ông Đ bà M đã chết; hiện nay, vị trí thửa đất thuộc địa phận phường A. Đồng thời, ông Th cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện vị trí của thửa đất mà bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Đ năm 1990 khác với thửa đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông Đ vào năm 1993 theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đề tháng 5/1995.

Như vậy, thửa đất theo Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/5/1990 với thửa đất theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đề tháng 5/1995 có cùng diện tích, vị trí, nguồn gốc, giá trị chuyển nhượng, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất theo 02 đơn trên là một thửa đất, là có căn cứ.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T1 thừa nhận: Bà T1 đã chuyển nhượng cho ông Trần Đức T, bà Trần Thị D 01 thửa đất diện tích 180m², có tứ cận: Phía Tây Bắc giáp đường có chiều rộng 4m, Phía Đông Bắc giáp đất của anh Ph chiều dài 40m, Phía Đông Nam giáp hồ suối E rộng 5m, Phía Tây Nam giáp Nguyễn Thị T1 dài 40m. Hai bên có lập Giấy bán đất đề ngày 12/6/2003 và bà T1 đã ký ghi họ tên của bà. Việc chuyển nhượng có bà Hoàng Thị M1, người làm chứng ký xác nhận.

Bà T1 lúc cho rằng đã nhận số tiền 3.500.000 đồng từ ông T bà D, lúc cho rằng không nhớ đã nhận tiền hay chưa và chưa làm thủ tục bàn giao đất nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, lời trình bày này cũng mâu thuẫn với lý do chuyển nhượng trong Giấy bán đất ngày 12/6/2003 (cần tiền để mua sắm phương tiện và sửa sang nhà cửa).

Ngoài ra, ông T bà D trình bày rằng ban đầu hai bên chưa đo đạc mà lập Hợp đồng chuyển nhượng 100m², tuy nhiên, sau khi bàn giao đất trên thực địa thì đo đạc lại diện tích đất chuyển nhượng là 180m² nên ông T viết lại Giấy bán đất; bà D và bà T1 ký tên và có nhờ bà Hoàng Thị M1 ký chứng kiến. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận ông T bà D đã trồng cây trên đất (trồng cây ngũ gia bì và măng tre) từ năm 2003 đến nay. Bà T1 cũng thừa nhận đã ký vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất đối với thửa đất bà Trần Thị D kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/4/2007, với vai trò là chủ thửa đất kế cận.

Như vậy, có căn cứ xác định rằng ngày 12/6/2003, bà T1 đã chuyển nhượng cho ông T bà D 180m² đất, hai bên đã giao nhận tiền và bàn giao đất trên thực địa.

[2.3] Ông Th trình bày rằng ông đi làm xa từ năm 2000, đến năm 2006 trở về nhà. Mặt khác, ngày 24/4/2007, ông T bà D làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 20/01/2009 được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762863. Bà T1 cũng ký giáp ranh cho ông T bà D vào năm 2007. Ông T bà D sử dụng thửa đất trên công khai từ năm 2003 đến nay. Tuy nhiên, ông Th không có ý kiến gì, cũng không có tranh chấp hay khiếu nại gì cho đến tháng 5/2023. Như vậy, việc ông Th cho rằng ông không biết việc chuyển nhượng đất cho ông T bà D là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Tại án lệ số 04/2016/AL được ban hành kèm Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thể hiện “*Trường hợp*

nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.

[3] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết Th, là có cơ sở, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Th mà cần giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Viết Th thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 166 Luật đất đai; Điều 394, 705, 707 Bộ luật Dân sự 1995; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 1 Điều 12, 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Viết Th – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2023/DS-ST, ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Viết Th về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) ngày 12/6/2003 giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị D là vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Viết Th phải chịu chi phí đo đạc là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng), chi phí thẩm định và định giá tài sản là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) (ông Th đã nộp đủ).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Viết Th được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Viết Th được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung