TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 333/2023/DS-PT
Ngày 22/9/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Hườn.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn và ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Toà 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 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 220/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 266/2023/QĐPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 242/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nông Văn T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Thôn S, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh C - Có mặt (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2023)

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn theo yêu cầu của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ: Luật sư La Văn T1 - Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ - Có mặt

- ***Bị đơn:*** Ông Đàm Văn P, sinh năm 1976 - Có mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Long Thị D, sinh năm 1979 - Có mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Long Thị D, theo yêu cầu của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ: Luật sư Lưu Thị Thu H - Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. Anh Nông Văn C1, sinh năm 1993; anh Nông Văn C2, sinh năm 1995; chị Nông Thị T2, sinh năm 1999 - Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/3/2023 và quá trình tham gia giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Nông Văn T ***trình bày:***

Quyền sử dụng đất, đối với các thửa đất số 454, 11, 17, 23, 24, 29, 30, 40, 48, 49, tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 9.992m^2 tại thôn S, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc do vợ ông là bà Phùng Thị M (đã chết ngày 27/12/2007) nhận chuyển nhượng của ông Đàm Văn P vào năm 2003 với giá chuyển nhượng 24.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, các thửa đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng là giấy viết tay, không được công chứng. Vợ chồng ông đã thanh toán cho ông P đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên và ông P đã chuyển giao đất cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2003 đến năm 2022, không có tranh chấp. Sau khi chuyển nhượng cho vợ ông các thửa đất nêu trên, ông P chuyển nơi cư trú từ xã C, huyện B đến xã E, huyện E sinh sống. Sau khi vợ ông chết, giấy chuyển nhượng các thửa đất nêu trên đã bị thất lạc. Tháng 7/2022, ông đăng ký kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên thì được biết Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đối với các thửa đất nêu trên vào ngày 28/6/2004. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông P làm thủ tục chuyển nhượng cho gia đình ông các thửa đất nêu trên nhưng ông P không đồng ý và tranh chấp quyền sử dụng đất với gia đình ông, vì ông P biết gia đình ông đã bị thất lạc giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết năm 2003 giữa vợ ông là bà Phùng Thị M và ông Đàm Văn P, đối với các thửa đất nêu trên.

Trong đơn phản tố ngày 25/5/2023 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đàm Văn P ***trình bày:***

Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 454, 11, 17, 23, 24, 29, 30, 40, 48, 49, tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 9.992m^2 tại thôn S, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc do bố, mẹ của ông khai hoang và tặng cho ông. Quá trình sử dụng đất, ông khai hoang thêm diện tích liền kề, tổng diện tích khoảng 10.100m^2, ông đã

chuyển nhượng cho ông Nông Văn M1 khoảng 1.000m^2 đất vào năm 2001. Năm 2003, ông chuyển nhượng cho bà Phùng Thị M (tên thường gọi Đàm Thị M2) là chị họ của ông 6.000m^2 đất với giá chuyển nhượng 24.000.000 đồng. Vợ chồng bà M2, ông T đã thanh toán đủ cho ông tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông đã chuyển giao 6.000m^2 đất cho vợ chồng bà M2 quản lý sử dụng từ năm 2003. Diện tích đất còn lại 3.992m^2 ông cho vợ chồng ông T, bà M2 mượn để sử dụng. Năm 2005, ông biết được Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông đối với 10 thửa đất nêu trên nhưng ông không có tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính, nên chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông T khởi kiện, ông chỉ đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T 6.000m^2 đất thuộc các thửa đất nêu trên, ông phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nông Văn T phải trả lại cho ông 3.992m^2 đất thuộc các thửa đất nêu trên.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Long Thị D ***trình bày:***

Bà là vợ ông Đàm Văn P, bà đồng ý với lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông P.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nông Văn C1***, anh*** Nông Văn C2 ***và chị*** Nông Thị T2 ***trình bày:***

Các anh, chị là con đẻ của ông Nông Văn T và bà Phùng Thị M. Các anh, chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 5; khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 97; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 189; Điều 200 BLTTDS; Các Điều 116, 129, 389, 500, 501, 502, 503, khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Án lệ số: 55/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thông qua ngày 07/9/2022.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn T.

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Phùng Thị M (vợ ông Nông Văn T) và ông Đàm Văn P vào năm 2003 đối với các thửa đất số 454, 11, 17, 23, 24, 29, 30, 40, 48, 49, tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 9.992m^2 tại thôn S, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 802007 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Đàm Văn P ngày 28/6/2004.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đàm Văn P về việc buộc ông Nông Văn T phải trả lại diện tích đất 3.992m^2 mà ông P cho ông T mượn.

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

Ngày 05/7/2023, bị đơn là ông Đàm Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Long Thị D có đơn kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: 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.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Đàm Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Long Thị D, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Nguyên đơn là ông Nông Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào năm 2003 giữa vợ ông T là bà Phùng Thị M và ông Đàm Văn P, đối với các thửa đất số 454, 11, 17, 23, 24, 29, 30, 40, 48, 49, tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 9.992m^2 tại thôn S, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông P chỉ thừa nhận chuyển nhượng cho bà M 6.000m^2 đất thuộc 10 (mười) thửa đất nêu trên. Diện tích đất còn lại 3.992m^2 ông P cho rằng đã cho vợ chồng ông T mượn đất để sử dụng và có đơn phản tố yêu cầu ông T trả lại diện tích đất cho mượn, nhưng ông P không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc cho vợ chồng ông T mượn đất. Thực tế, vợ chồng ông T quản lý, sử dụng toàn bộ 10 (mười) thửa đất nêu trên từ năm 2003 và không có tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đàm Văn P và bà Long Thị D, 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; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo; các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Đàm Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Long Thị D, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thì các thửa đất số 454, 11, 17, 23, 24, 29, 30, 40, 48, 49, tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 9.992m^2 tại thôn S, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được gia đình ông Nông Văn T quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2003 đến tháng 6/2022 và không có tranh chấp. Ngày 28/6/2004, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất lần đầu cho hộ gia đình ông Đàm Văn P đối với 10 thửa đất nêu trên. Năm 2017, Ủy ban nhân dân huyện B đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình ông P. Như vậy, hiện tại 10 thửa đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1] Quá trình tham gia giải quyết vụ án, ông T cho rằng năm 2003 ông P đã chuyển nhượng toàn bộ 10 thửa đất nêu trên cho vợ ông là bà Phùng Thị M; vợ chồng ông đã thanh toán cho ông P đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông P đã chuyển giao 10 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng từ năm 2003. Ông P và bà D thừa nhận đã giao 10 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T quản lý, sử dụng từ năm 2003 nhưng cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà M 6.000m^2 thuộc 10 thửa đất nêu trên; diện tích đất còn lại 3.992m^2 vợ chồng ông, bà cho vợ chồng ông T mượn đất để sử dụng. Tuy nhiên, ông P và bà D không cung cấp được chứng cứ để chứng minh về việc cho vợ chồng ông T mượn đất, ông bà cũng không xác định được vị trí, tứ cận diện tích đất cho mượn.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P cung cấp cho Hội đồng xét xử bản phô tô giấy sang nhượng ghi ngày 06/9/2003, với nội dung: Ông P chuyển nhượng cho bà M 06 (sáu) sào đất nhưng không ghi địa chỉ diện tích đất chuyển nhượng. Ông P cho rằng chữ viết trên giấy sang nhượng là của ông T và yêu cầu giám định chữ viết trên giấy sang nhượng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: ông P thừa nhận không có bản gốc giấy sang nhượng đất ghi ngày 06/9/2003 để cung cấp cho Tòa án nên không thể giám định chữ viết của ông T trên bản phô tô.

[3] Từ những nhận định và phân tích trên, xét thấy gia đình ông T quản lý, sử dụng ổn định 10 thửa đất nêu trên từ năm 2003 đến tháng 6/2022 và không có tranh chấp nên đủ điều kiện để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, được quy định tại khoản 1 Điều 101 Luật đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P về việc buộc ông T phải trả lại diện tích đất cho mượn là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P và bà D, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông P và bà D thuộc hộ nghèo, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông P, bà D.

[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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Đàm Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Long Thị D.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 1 Điều 101 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về việc miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đàm Văn P về việc buộc ông Nông Văn T phải trả lại diện tích đất cho mượn 3.992m^2 thuộc các thửa đất số 454, 11, 17, 23, 24, 29, 30, 40, 48, 49, tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 9.992m^2 tại thôn S, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

2. 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.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đàm Văn P và bà Long Thị D.

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 huyện Buôn Đôn;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Nguyễn Hườn