TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 101/2024/DS-PT
Ngày 06 - 3 - 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết .
Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường
Ông Vũ Văn Tú.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*: bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 521/2023/TLPT-DS ngày 28/12/2023 về việc " *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2024/QĐ-PT ngày 10/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 53/2024/QĐ-PT ngày 24/01/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị T - Có mặt; địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Lê Xuân M và bà Phan Thị B - Có mặt; địa chỉ: Số A, thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Công V - Vắng mặt; địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Xuân M *và anh* Lê Công V*:* Ông Đặng Đình T1 - Có mặt; địa chỉ: 1 Hà Huy T, Phường T, TP B, Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Công V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông* Nguyễn Văn Đ*, bà* Phan Thị T *trình bày:*

Ngày 09/3/1997, vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích khoảng 3000 m^2 đất trồng cà phê từ vợ chồng ông Lê Xuân M, bà Phan Thị B. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 37 chỉ vàng, chúng tôi đã giao đủ vàng và vợ chồng ông M đã chỉ ranh giới và giao đất cho vợ chồng tôi theo hàng cà phê, tổng cộng là 09 hàng cà phê theo chiều ngang của mặt đường là 27,14m, sau đó ông M tự làm hàng rào bằng kẽm gai và trồng keo sống giữa hai thửa đất.

Khi chuyển nhượng thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên ông Lê Xuân M đã viết "giấy sang quyền sử dụng đất" lập ngày 09/3/1997 và ký tên trên giấy chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng đất đã có 360 cây cà phê trồng năm 1996..

Sau khi giao đất cho vợ chồng tôi quản lý, sử dụng. Năm 2000, ông M làm thủ tục và ngày 28/12/2000, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 458391 đối với thửa đất 50, tờ bản đồ số 28, xã Q, huyện C cho H ông Lê Xuân M với diện tích 16.920 m^2 (trong đó diện tích hơn 3000 m^2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi).

Đến năm 2019, ông M thông báo cho vợ chồng tôi biết thửa đất trên ông M được cấp giấy chứng nhận đã bao gồm luôn cả phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi. Sau đó hai gia đình thống nhất làm thủ tục tách thửa và sang tên. Ông M là người trực tiếp làm thủ tục tách thửa, sau khi có kết quả trích lục thửa đất đã chuyển nhượng cho tôi có diện tích là 3.176 m^2 chứ không phải diện tích 3000 m^2 như giấy chuyển nhượng ban đầu thì ông M đổi ý, không tiếp tục làm thủ tục sang tên cho vợ chồng tôi nữa. Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/3/1997 giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông M; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 458391, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28 tại xã Q, huyện C do UBND huyện C cấp ngày 28/12/2000 cho hộ ông Lê Xuân M.

* *Bị đơn* Lê Xuân M *trình bày:*

Tôi thừa nhận vào năm 1997 có bán cho ông Nguyễn Văn Đ 3000m^2 đất, trên đất tôi đã trồng cà phê, tôi là người nhận vàng, chỉ ranh giới đất cho ông Đ; vì thời gian đã lâu, tôi không nhớ nhận bao nhiêu vàng từ ông Đ. Sau này tôi có trồng hàng keo làm ranh giới đất giữa tôi và ông Đ, ông Đ sử dụng diện tích đất này từ khi mua cho đến nay. Tôi chỉ đồng ý chuyển nhượng 3000m^2 đất cho ông Đ.

* *Bị đơn* Phan Thị B *trình bày:*

Việc chồng tôi bán đất cho ông Đ tôi không biết, đất này là của chồng công vợ nên tôi không đồng ý chuyển nhượng 3000m^2 đất cho ông ông Đ.

* *Người làm chứng ông* Đỗ Văn N*, ông* Trần Văn H1 *trình bày:*

Tôi làm rẫy gần rẫy ông Đ và ông M; năm 1997 ông M có bán cho ông Đ khoảng 03 sào rẫy, tôi thấy ông Đ canh tác quản lý phần đất này từ khi mua cho đến nay, giữa đất của ông Đ và ông M có ranh giới là hàng keo, sau này thay thế

bằng dây kẽm gai. Còn việc giữa ông Đ và ông M làm thủ tục giấy tờ mua bán như thế nào tôi không biết.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 458391 do UBND huyện C cấp ngày 28/12/2000 cho hộ Lê Xuân M.

Tại bản án sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 25 - 9 -2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 129 của Bộ luật dân sự; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng khoản 1 khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang quyền sử dụng đất) ngày 09/3/1997 giữa ông Lê Xuân M và ông Nguyễn Văn Đ.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 3176 m^2 thuộc một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28 (Thửa sau khi tách là thửa số 421, tờ bản đồ số 28), xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đ dài 124,97m; phía Tây giáp đất ông M dài 128,51m; phía Nam giáp đất ông K dài 19,23m và giáp đất bà M1 dài 5,06m; phía Bắc giáp đường đất dài 2,99m và 24,15m và toàn bộ tài sản trên đất.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên theo quy định.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 458391 ngày 28/11/2000 cấp cho hộ ông Lê Xuân M để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thực tế sử dụng cho ông Lê Xuân M, ông Nguyễn Văn Đ.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 458391 ngày 28/11/2000 cấp cho hộ ông Lê Xuân M.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/10/2023 bị đơn ông Lê Xuân M, bà Phan Thị B kháng cáo quá hạn nhưng không được chấp nhận.

Ngày 23/10/2023 ông Lê Công V là người có quyền, nghĩa vụ liên quan kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm không công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn có trách nhiệm bàn giao phần đất thuê đã hết hạn thuê cho gia đình bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

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

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Công V; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 79/2023/DS-ST Ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Công V làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung đơn kháng cáo của ông Lê Công V, HĐXX nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xác định được: Ngày 09/3/1997 ông Lê Xuân M có lập "Giấy sang quyền sử dụng đất" cho ông Nguyễn Văn Đ quyền sử dụng diện tích khoảng 3.000 m^2 đất, trên đất trồng cà phê toạ lạc tại xã Q, huyện Cư M'gar đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đ1, phía Tây giáp đất ông Lê Xuân M, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp mương. Giá trị chuyển nhượng là 37 chỉ vàng, ông Đ giao đủ vàng cho ông M và nhận đất từ năm 1997.

Ông Lê Xuân M cũng xác định có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Đ diện tích 03 sào, khi chuyển nhượng không đo đạc thực tế. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Đàn ô đã trồng keo làm ranh giới giữa hai gia đình. Tuy nhiên, khi ra trích lục bản đồ thì diện tích đất hơn 03 sào nên ông không đồng ý tách thửa cho ông Đ.

[2.2] Tại kết luận giám định số 707/KL-KTHS ngày 23/6/2023 của Phòng K1 Công an tỉnh Đ kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Lê Xuân M dưới mục "Người Bán" trên tài liệu cần giám định (Giấy sang quyền sử dụng đất" đề ngày

09/3/1997) so với chữ ký, chữ viết mang tên Lê Xuân M trên tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết ra.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông Lê Xuân M có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất cà phê 3000 m^2 với ông Nguyễn Văn Đ, việc bà Phan Thị B (vợ ông M) không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà B là chị gái ruột của bà Phan Thị T (*vợ ông* Đ). Hơn nữa, diện tích đất này bà T, ông Đ đã canh tác, quản lý sử dụng từ năm 1997 cho đến nay giáp ranh đất của ông M, bà B nhưng bà B không có ý kiến hay có tranh chấp gì nên chứng tỏ bà B biết và đồng ý với việc chuyển nhượng trên. Ông Lê Xuân M cũng thừa nhận ông là người nhận vàng, chỉ đất và ranh giới đất cho ông Đ và trồng hàng keo làm ranh giới đất giữa hai gia đình.

Mặc dù, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Lê Xuân M chỉ là giấy viết tay là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, ông Đ trả đủ tiền, đã nhận đất và canh tác ổn định từ năm 1997 cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Do đó, cần áp dụng phần II, mục 2, tiểu mục 2.3, điểm b, đoạn b.2 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và các Điều 116, 117, 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân M và ông Nguyễn Văn Đ là phù hợp.

[2.3]. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và Trích lục bản đồ địa chính thì phần đất ông Đ đang sử dụng là thửa số 421 (tách ra từ thửa số 50), tờ bản đồ số 28, có diện tích 3.176 m^2 tại xã Q, huyện C. Trong Giấy sang quyền sử dụng đất ngày 09/3/1997 ghi diện tích đất sang nhượng là 3 sào (3000 m^2) tuy nhiên, khi giao đất các bên giao theo hàng cà phê, cụ thể là 09 hàng ngang cây cà phê (*trong giấy sang nhượng có ghi 09 hàng ngang*). Ông Đàn, bà T cũng sử dụng đúng diện tích đất được bàn giao kể từ năm 1997 cho đến nay. Hơn nữa, sau khi sang nhượng giữa đất của 02 gia đình ông M trồng cây keo để làm ranh giới phân định giữa hai gia đình sau đó đã xây trụ bê tông, có hàng rào dây kẽm gai. Do đó, cần công nhận quyền sử dụng diện tích đất 3.176 m^2 tại xã Q, huyện C cho ông Đ, bà T là phù hợp. Khi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M, bà B đã đăng ký luôn phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ; Đến ngày 28/11/2000, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 458391, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, diện tích 16.920 m^2 tại xã Q, huyện C cho hộ ông Lê Xuân M bao gồm cả phần đất của ông Đ đang quản lý, sử dụng. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm ông mận cũng xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp ông nhận chuyển nhượng từ năm 1994 để trồng cà phê, năm 1997 ông chuyển nhượng một phần đất cho ông Đ. Qua đó xác định tại thời điểm chuyển nhượng Lê Công V – sinh năm 1988 mới 09 tuổi còn nhỏ nên không có công sức đóng góp gì. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Công V.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo của ông Lê Công V không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công V;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2023/DS-ST Ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 129 của Bộ luật dân sự; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 3 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

[3]. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị T.

[3.1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang quyền sử dụng đất) ngày 09/3/1997 giữa ông Lê Xuân M và ông Nguyễn Văn Đ.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 3176 m^2 thuộc một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28 (Thửa sau khi tách là thửa số 421, tờ bản đồ số 28), xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đ dài 124,97m; phía Tây giáp đất ông M dài 128,51m; phía Nam giáp đất ông K dài 19,23m và giáp đất bà M1 dài 5,06m; phía Bắc giáp đường đất dài 2,99m và 24,15m, và toàn bộ tài sản trên đất.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên theo quy định.

[3.2]. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 458391 ngày 28/11/2000 cấp cho hộ ông Lê Xuân M để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thực tế sử dụng cho ông Lê Xuân M, ông Nguyễn Văn Đ.

[3.3]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 458391 ngày 28/11/2000 cấp cho hộ ông Lê Xuân M.

[4]. Về chi phí tố tụng và án phí :

[4.1]. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Xuân M và bà Phan Thị B phải chịu chi phí giám định là 4.860.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.500.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị T được nhận lại 4.860.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là là 2.500.000 đồng sau khi thu được từ ông Lê Xuân M và bà Phan Thị B.

[4.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Xuân M và bà Phan Thị B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị T không phải chịu án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0013702 ngày 07/10/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0014449 ngày 18/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CưM’gar, tỉnh Đắk Lắk.

[4.3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Công V phải chịu 300.000 án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0014683 ngày 24/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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 Cư M’gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M’gar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết