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

Bản án số: 20/2020/DS-PT
Ngày: 19/02/2020
Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng vay tài sản

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 toạ phiên toà: Ông Văn Công Dần.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng; ông Trần Anh Tuấn.

Thư ký phiên toà: Ông Trương Xuân Hải – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 02 năm 2020, Tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên toà xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 223/2019/TLPT-DS ngày 09/12/2019 về việc *"Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2019/DSST ngày 11/9/2019 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 264/2019/QĐ-PT ngày 23/12/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị L; trú tại: Buôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần H – Luật sư văn phòng Luật sư C thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: 170/16 M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Dương Văn C, bà Võ Thị O; trú tại: Xóm G, xã H, thị xã Y, tỉnh Thái Nguyên (Đều vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông C, bà O: Ông Từ H; trú tại: 306 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn T – Luật sư văn phòng Luật sư B thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: 306 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn H; trú tại: Xóm G, xã H, thị xã Y, tỉnh Thái Nguyên (Vắng mặt).

2. Bà Dương Thị D; trú tại: Xóm G, xã H, thị xã Y, tỉnh Thái Nguyên (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Từ H; trú tại: 306 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.Ông Dương Văn D, bà Hà Thị Đ; cùng trú tại: Xóm G, xã H, thị xã Y, tỉnh Thái Nguyên (Đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Giữa bà L và ông Dương Văn C, bà Võ Thị O (viết tắt là vợ chồng ông C) là chỗ quan hệ họ hàng cùng quê với nhau. Năm 1995 bà L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C 01 thửa đất có diện tích 3.100m^2, tọa lạc tại Buôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá thỏa thuận là 5.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng sang nhượng, nhưng không qua cấp có thẩm quyền xác nhận, bà L đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông C. Tuy nhiên, do sơ xuất nên bà L đã làm thất lạc giấy sang nhượng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng bà L tiến hành xây nhà ở, trồng cây lâu năm và sử dụng ổn định từ đó cho tới nay không có tranh chấp với ai. Đến năm 1999 sau khi bà L tiến hành làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) đối với thửa đất trên thì mới biết vợ chồng ông C đã kê khai và đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất mà bà L đã mua. Năm 2005 khi bà O từ quê vào chơi, bà L đã yêu cầu bà O viết lại giấy sang nhượng đất rẫy như hai bên đã thỏa thuận trước đó. Ngoài ra, trước đó bà O có vay của bà L số tiền 100.000.000 đồng, lúc vay do là cô cháu với nhau nên bà L không viết giấy tờ vay và hiện tại chưa trả.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết vào năm 1995 (do giấy sang nhượng năm 1995 bị thất lạc nên viết lại giấy sang nhượng vào năm 2005). Đối với khoản tiền 100.000.000 đồng thì quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà L xin rút yêu cầu khởi kiện

- Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 1995, vợ chồng ông C có chuyển nhượng cho ông Dương Văn H (em trai bà L) một thửa có diện tích đất khoảng hơn 3.000m^2 tọa lạc tại buôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá thỏa thuận 05 chỉ vàng 99,99%. Hai bên chỉ làm giấy viết tay với nhau, nhưng giấy sang nhượng đã bị thất lạc. Ông H mới trả cho vợ chồng ông C được 02 chỉ vàng, còn nợ lại 03 chỉ vàng, nhiều lần ông C yêu cầu ông H trả hết số vàng còn lại nhưng ông H không trả vì ông H cho rằng bà L là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất nên bà L phải có trách nhiệm trả cho ông C. Tuy nhiên, khi ông C yêu cầu bà L trả thì bà L cho rằng ông H mua thì ông H có nghĩa vụ trả. Do cả ông H, bà L không chịu trả số vàng còn nợ nên vợ chồng ông C chưa làm thủ tục sang nhượng QSDĐ cho bà L.

Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vợ chồng ông chấp nhận nhưng bà L phải trả hết 03 chỉ *vàng, tiền bồi thường danh dự và các khoản chi phí đi lại cho ông bà.*

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H trình bày: Vào năm 1995, vợ chồng ông C có chuyển nhượng cho ông và bà L 01 thửa đất có diện tích hơn 3.000m^2, tọa lạc tại buôn H, xã Đ, huyện C giá thỏa thuận là 5.000.000 đồng. Việc sang nhượng đất đai hai bên có viết giấy tay, nhưng viết cho bà Dương Thị L hiện tại ông không biết ai đang giữ giấy tờ chuyển nhượng này, vì là chỗ họ hàng tin tưởng nhau nên khi giao tiền chúng tôi không yêu cầu viết giấy nhận tiền. Sau đó chị em ông H ra dựng nhà làm bằng tre mái lợp tranh để ở. Năm 1997 thì ông H về quê sinh sống, nhà và đất giao lại cho bà L quản lý, sử dụng. Việc vợ chồng ông C tự ý kê khai xin cấp GCNQSDĐ đã chuyển nhượng cho chị em ông và đã được cấp GCNQSDĐ thì ông và bà L không hề biết. Nay ông H xác định việc ông C khai chỉ chuyển nhượng cho mình ông là không đúng, thực tế là cả hai chị em ông cùng nhận chuyển nhượng thửa đất trên và khi làm hợp đồng thì do bà L đứng tên, đối với số tiền 5.000.000 đồng thì chị em ông đã trả đủ cho vợ chồng ông C, không còn nợ lại như ông Cương, bà O đã khai.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 31 ông H hoàn toàn nhất trí và yêu cầu vợ chồng ông C có nghĩa vụ phải làm các thủ tục sáng tên, đổi chủ đối với thửa đất cho chị em ông.

- Người làm chứng ông A N (A ma N) trình bày: Ông là buôn trưởng buôn Hring, quá trình sinh sống tại buôn H ông thấy một mình bà Dương Thị L xây nhà, đào giếng, trồng cây lâu năm. Năm 2005 bà Võ Thị O và bà Dương Thị L có đến nhà ông nhờ xác nhận giấy sang nhượng đất rẫy, giấy sang nhượng này là do bà O trực tiếp viết và ký trước mặt ông.

- Người làm chứng ông A (A ma B) trình bày: Ông là buôn trưởng buôn H từ năm 1995 đến năm 1999. Năm 1996 ông có ký xác nhận việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C, bà O và ông Dương Văn H. Ông H làm nhà ở được 02 năm thì về quê, sau đó bà L ở cho đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DSST ngày 11/9/2019 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

- Căn cứ Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 31, Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

- Áp dụng Điều 131, Điều 705, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995

- Áp dụng Điều 27 của 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.

- Áp dụng điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị L.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết vào năm 1995, giữa bên chuyển nhượng là ông Dương Văn C, bà Võ Thị O với bên nhận chuyển nhượng là bà Dương Thị L đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.170m^2 *(kết quả đo đạc hiện trạng diện tích 3.440,5m^2)*, địa chỉ thửa đất tại buôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp GCNQSDĐ số BA792689 ngày 19/5/2011 do UBND huyện Cư M'gar cấp cho hộ ông Dương Văn C, bà Võ Thị O.

Bà Dương Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến việc sang tên, đổi chủ đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến việc bà Dương Thị L yêu cầu bà Võ Thị O trả số tiền vay 100.000.000 đồng.

2. Về án phí và chi phí thẩm định tài sản:

- Về án phí DSST: Ông Dương Văn C, bà Võ Thị O phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

Trả lại cho bà Dương Thị L 2.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 06/3/2017 theo biên lai thu tiền số 0040059 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar.

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Dương Văn C, bà Võ Thị O phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà Dương Thị L được nhận lại 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được khoản tiền nói trên từ ông Dương Văn C, bà Võ Thị O.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/9/2019 ông Dương Văn C là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không kháng cáo giữ nguyên đơn khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa Luật sư Nguyễn T bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa Luật sư Trần H bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá lời khai của các đương sự, tài liệu chứng

cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn C là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn C - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DSST ngày 11/9/2019 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên HĐXX xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn C trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên chấp nhận xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm. Đại diện ủy quyền của người kháng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn C cho rằng năm 1996 ông chỉ chuyển nhượng thửa đất cho ông Dương Văn H với giá chuyển nhượng là 05 chỉ vàng, hiện tại ông H chưa giao đủ vàng nên ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc vợ chồng ông C cho rằng năm 1996 vợ chồng ông chuyển nhượng thửa đất cho ông Dương Văn H (không liên quan gì đến bà L) nhưng vợ chồng ông C không cung cấp được giấy sang nhượng thể hiện chỉ chuyển nhượng thửa đất cho một mình ông H. Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 02/7/2019 (Bút lục số 150) đối với ông A ma N là buôn trưởng buôn H thể hiện: *"Quá trình sinh sống tại buôn Hring ông thấy một mình bà Dương Thị L xây nhà, đào giếng, trồng cây lâu năm. Năm 2005 bà Võ Thị O và bà Dương Thị L có đến nhà ông nhờ xác nhận giấy sang nhượng đất rẫy, giấy sang nhượng này là do bà O trực tiếp viết và ký trước mặt ông"*. Điều này phù hợp với lời khai của ông Dương Văn H cho rằng: "*Năm 1995, ông và bà L (chị ruột ông H) cùng nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông C nhưng để cho một mình bà L đứng tên trong giấy sang nhượng, giá sang nhượng là 5.000.000 đồng và bà L đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông C. Bà L quản lý sử dụng thửa đất từ đó cho đến nay không có tranh chấp"*.

Vì vậy, có căn cứ để xác định vào khoảng năm 1995, vợ chồng ông Dương Văn C chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Dương Thị L, ông Dương Văn H. Tuy nhiên, chỉ một mình bà L đứng trên trong giấy sang nhượng. Bà L quản lý sử dụng thửa đất, trồng cây lâu năm, xây nhà sử dụng ổn định thửa đất cho tới nay. Do đó, kháng cáo của ông Dương Văn C về phần này là không có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn C cho rằng ông C, bà L chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, thì thấy: Quá trình giải quyết vụ án bà Dương Thị L không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh việc đã giao đủ 5.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Dương Văn C.

Tuy nhiên, trên thực tế bà Dương Thị L đã nhận đất, quản lý sử dụng ổn định từ năm 1995 cho đến nay không có tranh chấp, quá trình sử dụng đất bà L đã tạo lập các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 04 có diện tích 55m^2 năm 2008; mái che sân

phơi; giếng nước; 04 cây xoài trồng năm 1996; 257 cây cà phê trồng năm 1997; 06 cây bơ trồng năm 2000.

Ông C cho rằng bà L chưa giao đủ tiền nhưng vẫn giao đất cho bà L quản lý, sử dụng từ năm 1995, tạo lập nhiều tài sản vật kiến trúc trên đất mà vợ chồng ông C vẫn không có ý kiến gì, không yêu cầu bà L phải trả tiền, không báo chính quyền địa phương để giải quyết và Dương Văn C cũng không cung cấp chứng cứ gì để chứng minh cho việc kháng cáo.

Từ các phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn C mà giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DSST ngày 11/9/2019 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar là có căn cứ.

[3] Về án phí: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Dương Văn C phải chịu án phí DSPT.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 148; khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DSST ngày 11/9/2019 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L.

[1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết vào năm 1995, giữa bên chuyển nhượng là ông Dương Văn C, bà Võ Thị O với bên nhận chuyển nhượng là bà Dương Thị L đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.170m^2 *(kết quả đo đạc hiện trạng diện tích 3.440,5m^2)*, địa chỉ thửa đất tại buôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp GCNQSDĐ số BA792689 ngày 19/5/2011 do UBND huyện Cư M'gar cấp cho hộ ông Dương Văn C, bà Võ Thị O.

Bà Dương Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến việc sang tên, đổi chủ đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến việc bà Dương Thị L yêu cầu bà Võ Thị O trả số tiền vay 100.000.000 đồng.

[3]. Về án phí và chi phí thẩm định tài sản:

[3.1]. Về án phí DSST: Ông Dương Văn C, bà Võ Thị O phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

Trả lại cho bà Dương Thị L 2.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0040059 ngày 06/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

[3.2]. Về án phí DSPT: Ông Dương Văn C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSPT, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông Từ Thế Anh H đã nộp thay theo biên lai thu tiền số 0004570 ngày 20/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

[3.3]. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Dương Văn C, bà Võ Thị O phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà Dương Thị L được nhận lại 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được khoản tiền nói trên từ ông Dương Văn C, bà Võ Thị O.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực 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 Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- . . . . . .;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Văn Công Dần