

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 49/2024/DS-PT
Ngày: 09-4-2024
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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Nguyệt

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2024/TLPT-DS ngày 12/01/2024 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2024/QĐ-PT ngày 26/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 40/2024/QĐ-PT ngày 25/3/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1943; cư trú tại thôn L, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đinh Thị Kim L, sinh năm: 1970; địa chỉ: số D, đường P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3742, quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng thực ngày 16/6/2020); có mặt.

Bị đơn: Bà Nông Thị Tuyết H, sinh năm: 1958; cư trú tại số F, thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Ông Vũ Xuân D, sinh năm: 1955, có mặt;
- 2/ Ông Vũ Xuân Việt V, sinh năm: 1991, có mặt;
- 3/ Ông Vũ Xuân Minh T, sinh năm: 1993, vắng mặt;
- 4/ Ông Vũ Xuân Đ, sinh năm: 1983, vắng mặt.

Cùng cư trú tại số F, thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5/ Bà Vũ Thị Bích V1, sinh năm: 1989; cư trú tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nông Thị Tuyết H, sinh năm: 1958; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 29/7/2021); có mặt.

6/ Vợ chồng ông Nguyễn Quang T1, sinh năm: 1972, bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1984; cư trú tại thôn L, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người kháng cáo:

- Bà Nông Thị Tuyết H – Bị đơn;
- Ông Vũ Xuân D, ông Vũ Xuân Minh T, ông Vũ Xuân Đ, ông Vũ Xuân Việt V2, bà Vũ Thị Bích V1 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn B ngày 08/6/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Đinh Thị Kim L, người đại diện theo ủy quyền của ông B, thì: Vào năm 1986 ông B đi theo diện kinh tế mới đến thôn L, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Lúc này ông B có quen với bà H. Năm 1996 giữa ông B và bà H xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất có diện tích khoảng 4.500m², vị trí lô đất ở thôn C (thôn L hiện nay), có tứ cận như sau: Đông giáp đất bà T2, Tây giáp đất ông Chín P, Nam giáp đường vào K, Bắc giáp đất ông M1 (tại thời điểm hai bên chuyển nhượng thì có đo đạc nhưng không xác định kích thước tứ cận); giá thỏa thuận là 23 chỉ vàng, ông B đã giao đủ cho vợ chồng ông D, bà H số vàng đã thỏa thuận, giao làm hai lần; lần 01 giao 16 chỉ, lần 02 ngày 08/11/1996 giao số vàng còn lại là 07 chỉ. Sau khi ông B giao đủ vàng cho vợ chồng ông D, bà H thì hai người này đã viết giấy sang nhượng đất và bàn giao đất cho ông B sử dụng từ năm 1996, đến năm 2006 ông B xây dựng nhà trên đất và đã sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay không có tranh chấp gì.

Năm 1999 ông B đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện Đ xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Ủy ban trả lời là đã cho bà Nông Thị Tuyết

H. Nhận được thông tin này ông B đã đến gặp bà H, bà H trả lời là giấy tờ đang thế chấp ở ngân hàng, khi nào bà lấy về thì sẽ làm thủ tục sang tên cho ông B. Từ đó đến nay ông B đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà H làm thủ tục sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B nhưng bà H vẫn không thực hiện.

Đến tháng 7/2019 ông B đến gặp thì bà H cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông 01 lô còn 01 lô thì cho ông B thuê. Ông B khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 08/11/1996 là do bà H viết và ký tên. Vì vậy, ông không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà Nông Thị Tuyết H trên tờ giấy viết tay ngày 08/11/1996. Trên diện tích đất các bên đang tranh chấp hiện nay có 01 căn nhà cấp 4 do ông B xây dựng năm 2006, ông và gia đình con trai sinh sống trong căn nhà này và gia đình ông đang canh tác trên toàn bộ diện tích đất này. Năm 2020 bà H có làm 01 căn nhà tạm trên đất nhưng không có ai ở tại căn nhà này.

Việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B thì ông D chồng bà H có biết, còn giấy sang nhượng ngày 08/11/1996 thì bà H nói chỉ một mình bà ký là được rồi nên không yêu cầu chồng bà H ký vào giấy sang nhượng đất này, sau đó bà H giao giấy sang nhượng đất cho ông B. Do quyền lợi của mình bị xâm phạm nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 08/11/1996 giữa ông B và bà H với diện tích là 4.596,7m², thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 82, xã P, huyện Đ (tờ bản đồ số 44 cũ), vị trí lô đất tại thôn C, xã P, huyện Đ (hiện nay là thôn L) được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 159824 ngày 30/6/1998. Đối với căn nhà tạm vách tôn mái tôn giữa lô đất do gia đình bị đơn làm thì ông B yêu cầu buộc vợ chồng ông D, bà H cùng các con là ông V2, ông T, ông Đ, bà V1 tháo dỡ toàn bộ để lại đất cho ông.

- Theo lời trình bày của bà Nông Thị Tuyết H thì: Vào khoảng năm 1987 bà có khai phá được 25.000m² đất tại thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo diện kinh tế mới. Trên đất thời điểm đó có căn nhà kho khoảng 30m² làm bằng gỗ, mái lợp tôn để nông cụ, vật tư, nông sản. Đến năm 1998 bà được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 159824 với diện tích 25.566m² {trong đó có 4.557m² (có 400m² đất ở), thuộc thửa đất 29, tờ bản đồ số 44 và 21.009m² thuộc thửa đất số 112, 113, tờ bản đồ 48, xã P, huyện Đ). Đến năm 2004 do không có tiền trả nợ ngân hàng nên bà đã chuyển nhượng 02 thửa 112, 113.

Năm 2006 do mẹ của bà thường xuyên đau ốm; bà phải chăm sóc mẹ của bà tại Đ nên không có điều kiện canh tác diện tích đất nói trên và bỏ trống. Thấy đất trống, ông B là người quen biết với em trai bà H tên là Nông Quốc P1 (hiện nay không biết ông P1 ở đâu, làm gì) và con gái ông B canh tác trên đất để làm ăn sinh sống, khi nào có điều kiện thì trả lại đất cho bà.

Tuy nhiên, sau đó do mâu thuẫn trong gia đình nên bà và em trai bà không liên lạc với nhau nữa, vì ông P1 là em trai nên bà không nỡ đòi lại đất mà vẫn để ông P1 tiếp tục canh tác. Sau đó ông P1 và con gái ông B không kết hôn với nhau nên ông P1 rời khỏi địa phương và giao đất cho ông B giữ hộ bà H. Ông B canh tác trên đất và thu lợi thay cho việc trả công giữ đất. Năm 2018 ông B có tới nhà bà ở thôn P gặp bà hỏi nhận chuyển nhượng diện tích đất có nhà thì bà trả lời là không chuyển nhượng. Việc ông B làm nhà trên đất lúc nào bà không biết. Đến năm 2019, con dâu ông B đến gặp bà yêu cầu bà giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chia đất thì bà mới biết việc ông B muốn chiếm đất của bà và đã xây dựng nhà ở trên đất này. Bà đã yêu cầu ông B tự di dời nhà trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà nhưng ông B không đồng ý. Sau đó ông B khiếu nại bà đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện Đ thì bà mới biết ông B đã tạo lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1996. Bà hoàn toàn không biết đến hợp đồng này cho đến khi ông B xuất trình tại buổi hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã P. Bà khẳng định chữ viết và chữ ký trên văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 08/11/1996 không phải do bà viết và ký tên. Do đó, giấy sang nhượng này là giả mạo và hoàn toàn không có thực. Việc chứng minh chữ ký và chữ viết trên tờ giấy viết tay ngày 08/11/1996 có phải của bà hay không là việc của nguyên đơn. Tuy nhiên, để làm sáng tỏ sự thật, bà đã yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký về việc: Bà không lập bất cứ giấy tờ gì chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B nên bà không có nhận vàng hay tiền gì của nguyên đơn. Bà không lập giấy sang nhượng đất cho ông B ngày 08/11/1996 nên không có nhận 23 chỉ vàng của ông B. Năm 2018 bà sửa lại toàn bộ căn nhà hiện nay là mái tôn, vách tôn.

Do đó, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị Tòa án không công nhận việc chuyển nhượng giữa ông B và bà vì giấy sang nhượng ngày 08/11/1996 là không có thực, yêu cầu ông B trả lại hiện trạng đất như ban đầu cho bà. Hiện nay trên phần đất hai bên đang tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 gia đình ông B đang sinh sống, 01 kho dựng bằng tôn của bà làm trên đất. Quá trình sử dụng bà đóng thuế đầy đủ cho nhà nước.

- Bà Nông Thị Tuyết H đại diện cho ông Vũ Xuân Việt V2, ông Vũ Minh T, ông Vũ Xuân Đ, bà Vũ Thị Bích V1, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo lời trình bày vợ chồng ông Nguyễn Quang T1, bà Nguyễn Thị M trình bày: Ông T1 là con trai ông B. Vợ chồng ông, bà được ông B cho quản lý, sử dụng toàn bộ nhà, quyền sử dụng đất trên. Diện tích đất này do ông B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà H, sau đó vợ chồng ông, bà và ông B sử dụng cho đến nay.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 64/2023/DS - ST ngày 21/7/2023; Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về vụ việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Nông Thị Tuyết H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân D, ông Vũ Xuân Việt V2, ông Vũ Xuân Minh T, ông Vũ Xuân Đ, bà Vũ Thị Bích V1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn B và bà Nông Thị Tuyết H lập ngày 08/11/1996 đối với diện tích 4.128m² đất, thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 44, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích 4.128m² đất (trong đó có 400m² đất, mục đích sử dụng T), thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 44, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp ông Nguyễn Văn B.

Buộc bà Nông Thị Tuyết H, ông Vũ Xuân D, ông Vũ Xuân Việt V2, ông Vũ Xuân Minh T, ông Vũ Xuân Đ có nghĩa vụ tháo dỡ nhà tạm, vách tôn mái tôn, có kích thước 2,9m x 4,1m = 11,89m² trên diện tích 4.128m² đất, thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 44, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc bà Nông Thị Tuyết H, ông Vũ Xuân D, ông Vũ Xuân Việt V2, ông Vũ Xuân Minh T, ông Vũ Xuân Đ trả lại toàn bộ diện tích 4.128m² đất, thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 44, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Văn B.

Ông Nguyễn Văn B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 4.128m² đất (trong đó có 400m² đất, mục đích sử dụng T), thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 82 (tờ bản đồ số 44 cũ), xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/7/2023 vợ chồng ông Vũ Xuân D, bà Nông Thị Tuyết H, ông Vũ Xuân Minh T, ông Vũ Xuân Đ, ông Vũ Xuân Việt V2, bà Vũ Thị Bích V1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông B phải trả lại đất cho gia đình bà.

Tại phiên tòa,

Các đương sự vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Đinh Thị Kim L, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng

quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa Bản án sơ thẩm về phần giải quyết phần đất lộ giới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa ông Nguyễn Văn B cho rằng giữa ông và bà Nông Thị Tuyết H có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích khoảng 4.500m² thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 44, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông B đã thanh toán 23 chỉ vàng cho bên chuyển nhượng. Sau khi giao đủ vàng thì vợ chồng ông D, bà H đã viết “Giấy sang nhượng đất” và bàn giao đất cho ông B sử dụng từ năm 1996, đến năm 2006 ông B xây dựng nhà trên đất và đã sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay không có tranh chấp gì. Nay ông B có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, yêu cầu bà Nông Thị Tuyết H, ông Vũ Xuân D, ông Vũ Xuân Việt V2, ông Vũ Xuân Minh T, ông Vũ Xuân Đ có nghĩa vụ tháo dỡ nhà tạm, vách tôn mái tôn, có kích thước 11,89m² trên diện tích đất nói trên. Gia đình bà H không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 08/11/1996 thể hiện “Tôi tên là Nông Thị Tuyết H, tuổi 1958, nghề nghiệp: nông, chỗ ở hiện nay: thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nay tôi làm giấy này để chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B một lô đất ở ngã tư thôn C, tứ giáp: Đông giáp đất bà T2, Tây giáp đất ông Chín P2, Nam giáp đường vào K, Bắc giáp ông M1. Với số tiền là 23 chỉ vàng (hai ba chỉ vàng). Vậy tôi làm giấy này chuyển quyền sử dụng đất cho ông B để tiện dụng, về sau có trở ngại tôi xin chịu trách nhiệm, phía dưới có chữ ký và ghi họ tên bà Nông Thị Tuyết H”. Giá chuyển nhượng là 23 chỉ vàng, ông B đã giao đủ cho bà H 23 chỉ vàng (gồm lần 01 giao 16 chỉ và lần 02 ngày 08/11/1996 giao 07 chỉ), sau khi thanh toán cho bà H 23 chỉ vàng thì bà H viết giấy sang nhượng và bàn giao đất cho ông B quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

[2.2] Bà H cho rằng không ký vào giấy sang nhượng đất ngày 08/11/1996, việc ký vào giấy sang nhượng này là do ông B giả tạo. Tuy nhiên tại Kết luận giám định số 411/GĐ-PC 09 ngày 20/5/2021 của Phòng K1 Công an tỉnh L thể hiện “Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết ghi họ tên Nông Thị Tuyết H trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết ghi họ tên Nông Thị Tuyết H trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M9 có phải do cùng một người ký và viết ra hay không”. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu giám định lại.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/7/2020 (BL 38) của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đối với bà Nông Thị Tuyết H thể hiện “Tôi không mua bán đất gì với ông B...năm 2018-2019 ông Nguyễn Văn B có đến nhà tôi đề cập mua đất của tôi vì trước đó ông B có hứa gả con gái của ông B cho em trai tôi nên tôi mới cho ông B mượn diện tích trong sổ đỏ của tôi khoảng 5.00m² (05 sào) và em tôi là Nông Quốc P1 khai phá thêm trên dưới 01 sào để làm. Sau đó ông B sử dụng toàn bộ diện tích đất này, ông B lấy diện tích đất 05 sào của tôi cho người khác sử dụng mà không hỏi ý kiến của tôi...Ông B trước đây lừa tôi gả con cho đất làm khi nào bán thì ông mua, năm 2018 nói có đưa tiền mấy chục triệu kêu tôi làm giấy tờ nhưng tôi không lấy tiền, ra nhà tôi 03 lần gặp chồng tôi nhưng tôi không đồng ý...”. Đồng thời tại biên bản hòa giải ngày 28/11/2019 (BL 32) bà H trình bày “Nguồn gốc đất tại vị trí tranh chấp là gia đình bà H được nhà nước cấp teo kinh tế mới di dân từ huyện Đ qua năm 1987. Gia đình bà H sử dụng từ 05 đến 06 năm, sau đó để cho em trai và em gái là Nông Quốc P1 và Nông Thị K sử dụng canh tác. Sau đó ngày 30/10/1996 ông B có đến nhà bà H để thỏa thuận làm thông gia (gả con gái của ông B cho em trai bà H), sau đó bà H có viết giấy để lại cho ông B một lô đất, nhưng đến năm 2000 ông B không gả con gái cho em trai của bà H nên đòi lại đất nhưng việc đòi đất chỉ được bà H gặp nói tại chợ với ông B...”. Như vậy có căn cứ xác định bà H có ký vào giấy sang nhượng đất ngày 08/11/1996, quá trình giải quyết vụ án bà H cho rằng không ký vào giấy sang nhượng đất và trên thực tế là cho ông B mượn đất để sử dụng, tuy nhiên không xuất trình được chứng cứ chứng minh, trong khi đó ông B không thừa nhận. Cũng tại Giấy sang nhượng đất đề ngày 08/11/1996 mà ông B xuất trình; theo kết luận giám định của Phòng K1 Công an tỉnh L ngày 15/6/2023 thì chữ viết tại giấy sang nhượng này là do ông D viết ra. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định năm 1996 vợ chồng ông D, bà H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B.

[2.3] Xét thấy, sau khi viết giấy sang nhượng thì ông B đã trả đủ 23 chỉ vàng nhận đất, làm nhà trên đất và sử dụng ổn định, liên tục ổn định, công khai, không có tranh chấp từ năm 1996 cho đến nay, phía bà H không phản đối nên Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào quy định tại tiết b.3 điểm b khoản 2.3 Điều 2 Mục II 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “giấy sang nhượng đất ngày 08/11/1996” giữa bà H và ông B là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Hơn nữa, các tình tiết của vụ án này tương tự Án lệ số 04/2016/AL “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”.

Tại phiên tòa hôm nay ông D (chồng bà H) cũng trình bày là không có ý kiến gì đối với diện tích đất hiện nay đang tranh chấp. Do vậy việc nguyên đơn đơn có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng nói trên là có cơ sở xem xét.

[3] Theo hồ sơ thể hiện thì bà Nông Thị Tuyết H được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/1998 mang tên hộ bà Nông Thị Tuyết H đối với diện tích đất 25.566m² thuộc các thửa 29, 112, 113, tờ bản đồ số 44, 48, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Theo kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 09/10/2020 thì đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 4.768,1m²; trong đó gồm có 4.596,1m² (trong đó có 400m² đất ở) thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 44 (299) nay là tờ bản đồ số 82 (2013) xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và 171,4m² thuộc một phần thửa 19 nay là một phần thửa số 85 nay là tờ bản đồ số 82 (2013); trên đất có 01 căn nhà tạm, vách tôn mái tôn, có kích thước 2,9m x 4,1m = 11,89m² do gia đình bà H, ông D, ông V2, ông T, ông Đ làm. Như trên đã phân tích, do toàn bộ diện tích đất nói trên là của ông B nhận chuyển nhượng của bà H nên cần buộc vợ chồng ông D, bà H, ông V2, ông T, ông Đ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng đất cho ông B là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Đối với diện tích đất theo họa đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 09/10/2020 thực hiện thì có diện tích 171,4m² thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 44 (299); này là một phần thửa 75, tờ bản đồ số 82 (2013) hiện nay bà H đang sử dụng trồng bắp. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không tranh chấp nên không đề cập.

[5] Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tuy nhiên theo họa đồ đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 09/10/2020 thì trong phần diện tích đất mà các bên đang tranh chấp có 469,9m² đất thuộc lộ giới; cấp sơ thẩm chưa xử lý và tạm giao cho nguyên đơn là có thiếu sót; ngoài ra số liệu cụ thể khi tính toán có sự sai sót nên cần sửa Bản án sơ thẩm về phần này.

[6] Về chi phí tố tụng: chi phí đo vẽ, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ là 4.048.000đ (nguyên đơn đã tạm ứng và đã quyết toán xong). Chi phí giám định là 7.000.000đ (bị đơn đã tạm nộp và đã được Tòa án quyết toán xong). Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí nói trên và buộc bà H phải trả lại cho ông B số tiền đã tạm ứng là đúng quy định của pháp luật.

[7] Về án phí:

Vợ chồng ông Vũ Xuân D, sinh năm: 1955, bà Nông Thị Tuyết H sinh năm: 1958, tính đến thời điểm xét xử đã hơn 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi; căn cứ điểm đ 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; cần miễn án phí Dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho vợ chồng ông D, bà H.

Buộc các ông Vũ Xuân Việt V2, Vũ Xuân Minh T, Vũ Xuân Đ, phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên các ông, bà Vũ Xuân Việt V2, Vũ Xuân Minh T, Vũ Xuân Đ, Vũ Thị Bích V1 phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 130, 131, 690, 691, 696, 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 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 kháng cáo của bà Nông Thị Tuyết H, ông Vũ Xuân D, ông Vũ Xuân Việt V2, ông Vũ Xuân Minh T, ông Vũ Xuân Đ, bà Vũ Thị Bích V1, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nông Thị Tuyết H.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị Tuyết H và ông Nguyễn Văn B theo giấy viết tay ghi ngày 08/11/1996 có tiêu đề: “Giấy sang nhượng đất” với diện tích đo vẽ thực tế là 4.126,8m² (trong đó có 400m² đất ở) thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 44 (299); nay là thửa 111, tờ bản đồ số 82 (2013), tọa lạc xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số L159824 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ bà Nông Thị Tuyết H ngày 30/6/1998 có hiệu lực.

3. Ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng lô đất có diện tích 4.126,8m² (trong đó có 400m² đất ở) thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 44 (299); nay là thửa 111, tờ bản đồ số 82 (2013), tọa lạc xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và sở hữu tài sản trên đất.

4. Buộc bà Nông Thị Tuyết H, ông Vũ Xuân D, ông Vũ Xuân Việt V2, ông Vũ Xuân Minh T, ông Vũ Xuân Đ phải trả lại hiện trạng diện tích đất 4.126,8m² (trong đó có 400m² đất ở) thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 44 (299); nay là thửa 111, tờ bản đồ số 82 (2013), tọa lạc xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Văn B.

5. Buộc bà Nông Thị Tuyết H, ông Vũ Xuân D, ông Vũ Xuân Việt V2, ông Vũ Xuân Minh T, ông Vũ Xuân Đ có nghĩa vụ tháo dỡ nhà tạm, vách tôn mái tôn, có kích thước 2,9m x 4,1m = 11,89m² trên lô đất có diện tích 4.126,8m², thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 44 (299); nay là thửa 111, tờ bản đồ số 82 (2013), xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

6. Tạm giao cho ông Nguyễn Văn B quản lý, sử dụng 469,9m² đất thuộc lô giới thửa 29, tờ bản đồ số 44 (299); nay là thửa 111, tờ bản đồ số 82 (2013); khi Nhà nước có chủ trương thu hồi thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

7. Ông Nguyễn Văn B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Nông Thị Tuyết H có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L159824 do Ủy ban nhân dân huyện Đ ngày cấp ngày 30/6/1998 để ông B làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất nói trên. Sau khi làm xong thủ tục thì ông B có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để bà H được quyền sử dụng đối với các thửa đất còn lại. Trường hợp bà H không thực hiện việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì ông B được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên theo quy định đồng thời làm thủ tục điều chỉnh biến động của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L159824 đối với diện tích đất thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 44; nay là thửa 111, tờ bản đồ số 82 (2013) đã được công nhận cho ông B.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng theo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 09/10/2020).

8. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nông Thị Tuyết H chi phí đo vẽ, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, giám định là 11.048.000đ. Bà H có trách nhiệm trả lại cho ông B số tiền 4.048.000đ (bốn triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

9. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Vũ Xuân D, bà Nông Thị Tuyết H.

Buộc ông Vũ Xuân Đ, ông Vũ Xuân Minh T, ông Vũ Xuân Việt M2 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Miễn án phí Dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông Vũ Xuân D, bà Nông Thị Tuyết H.

Buộc ông Vũ Xuân Đ phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002060 ngày 09/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Ông Đ đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Buộc bà Vũ Thị Bích V1 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002119 ngày 30/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Bà V1 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Buộc ông Vũ Xuân Minh T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002075 ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Ông T đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Buộc ông Vũ Xuân Việt V2 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002080 ngày 16/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Ông V2 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

10. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Đức Trọng (01);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng (01);
- Dương sự (08);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch