

Bản án số: 294/2024/DS-PT

Ngày: 20 - 9 - 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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình.

Các Thẩm phán:

- Ông Hoàng Kim Khánh;
- Bà Lưu Thị Thu Hương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Bích Ngân - 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 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 186/2024/TLPT-DS, ngày 02/7/2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 237/2024/QĐPT-DS ngày 05/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 256/2024/QĐPT-DS ngày 22/8/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M; địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung S; địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2024), có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U; địa chỉ: Số 35 phố P, thị trấn P, huyện K, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Vũ Xuân Đ và bà Trần Thị X; địa chỉ: địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Xuân Đ và bà Trần Thị X: Ông Vũ Văn Đ; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

4.1. Bà Đinh Thị T1; địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị T1: Ông Đinh Công Đ2; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.2. Ông Phạm Văn Đ3 (tên khác: Phạm Ngọc Đ3); địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4.3. Ông Lê Văn A; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4.4. Ủy ban nhân dân xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân H - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đinh Văn T, bà Vũ Thị M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:

Ngày 10/6/2006, ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M có nhận chuyển nhượng của ông Trần Đình P 01 lô đất có diện tích khoảng 32.560m² tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá là 20.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông T và bà M đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác cho đến năm 2014, gia đình ông T làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã C trả lời là đất đang bị ông Vũ Xuân Đ tranh chấp.

Ông T và bà M đã khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu ông Vũ Xuân Đ trả lại diện tích đất mà ông, bà đã nhận chuyển nhượng từ ông P và công nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà M. Tòa án đã xét xử và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, vì trong vụ án trên các bên liên quan không có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, mà phải đợi các bên khởi kiện bằng một vụ án khác.

Lô đất ông T, bà M nhận chuyển nhượng từ ông P có nguồn gốc do ông Hoàng Văn Ng chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Đ3 vào năm 1998; ngày 22/12/2005, ông Đ3 chuyển nhượng đất cho ông P và đến ngày 06/10/2006, ông P chuyển nhượng lại cho ông Đinh Văn T. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ3 với ông P và giữa ông P với ông T đều có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã C. Năm 2014, thì gia đình ông Vũ Xuân Đ tự ý chặt phá vườn cây xoan do ông T trồng, múc hố trồng cây bơ và xây dựng nhà ở. Gia đình ông T đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã C giải quyết nhưng gia đình ông Đ vẫn không trả mà cố tình lấn chiếm và sử dụng đất cho đến nay.

Nguyên đơn ông T và bà M xác định việc ông Vũ Xuân Đ và bà Trần Thị X trình bày cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Văn Đ 3 và bà Đinh Thị T1 vào ngày 19/01/2005 là gian dối, còn việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp và đã trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Do đó, phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2006 giữa ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U với ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M có hiệu lực pháp luật; công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 32.560m² (đo đạc thực tế là 25.792m²) thuộc quyền sở hữu, quản lý và sử dụng của ông T, bà M; buộc ông Đ và bà X phải giao trả lại phần đất là 32.560m² (đo đạc thực tế là 25.792m²) tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trái phép ở trên đất, để trả lại đất cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có yêu cầu: Trong trường hợp có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2006 giữa ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U với ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M là vô hiệu và Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, thì nguyên đơn yêu cầu buộc ông Trần Đình P phải trả lại cho ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M 20.000.000 đồng và buộc ông P phải bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu với số tiền 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi ý kiến và không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Xuân Đ và bà Trần Thị X, vì không yêu cầu khởi kiện có căn cứ và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Đ và bà X.

2. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2023, bị đơn ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U trình bày có nội dung như sau:

Năm 2005, sau khi vợ chồng ông Phạm Văn Đ3 và bà Đinh Thị T1 ly hôn, thì ông Đ3 được chia lô đất diện tích 32.560m² tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nên ông Đ3 đã chuyển nhượng lại lô đất cho ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U với giá 20.000.000 đồng, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C, huyện K. Do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông P đã chuyển nhượng lại cho ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M với giá 20.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng cũng được lập hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C. Sau khi ký kết thỏa thuận chuyển nhượng thì ông P, bà U đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông T và bà M. Vì vậy đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà U với ông T và bà M có hiệu lực pháp luật, đồng thời không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Xuân Đ.

3. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Xuân Đ, bà Trần Thị X và người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngày 19/01/2005, thông qua sự giới thiệu của ông Đinh Công Đ2 (em trai của bà Đinh Thị T1), ông Vũ Xuân Đ và bà Trần Thị X đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn Đ3 và bà Đinh Thị T1 01 lô đất tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích khoảng 32.000m², với giá 29.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên có lập thành văn bản nhưng không công chứng chứng thực theo quy định vì tại thời điểm đó đất đang thuộc quản lý của Ban quản lý rừng phòng hộ đầu nguồn K. Sau khi nhận chuyển nhượng, giao đủ tiền thì gia đình ông Đ đã nhận đất và đã tiến hành trồng các loại cây bơ, macca, cà phê và đến năm 2018 thì làm nhà ở ổn định. Trong thời gian canh tác, sử dụng thì gia đình ông Đ, bà X không biết và cũng không hề thấy ông Đinh Văn T đến ở và canh tác sử dụng lô đất này.

Sau khi diện tích đất gia đình ông Đ nhận chuyển nhượng được Ban quản lý dự án rừng phòng hộ trả về địa phương và nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Đ đã tiến hành các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông Đinh Văn T khiếu nại, cho rằng phần đất gia đình ông Đ nhận chuyển nhượng là của ông T. Do có khiếu nại nên hiện nay gia đình ông Đ vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông Trần Đình P có hiệu lực pháp luật và yêu cầu gia đình ông Đ, bà X giao trả lô đất diện tích 32.560m² (qua đo đạc thực tế là 25.792m²), phải tháo dỡ các công trình trên đất, thì gia đình ông Đ, bà X không chấp nhận vì gia đình ông Đ nhận chuyển nhượng diện tích đất trên trước thời điểm ông P chuyển nhượng cho ông T, đồng thời vợ chồng ông Đ, bà X là người canh tác, sử dụng đất ổn định từ năm 2005 cho đến nay.

Ông Vũ Xuân Đ và bà Trần Thị X xác định ông, bà nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp và đã sử dụng ổn định từ trước đến nay. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U với ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M lập ngày 06/10/2006, được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 10/10/2006 là vô hiệu.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/01/2005 giữa ông Phạm Ngọc Đ3 (Phạm Văn Đ3) và bà Đinh Thị T1 với ông Vũ Xuân Đ đối với diện tích đất 32.200m² (đo đạc thực tế là 25.792m²) thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 57 tại thôn T, xã C, huyện K có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà X đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ3, bà T1.

4. Tại Đơn trình bày ý kiến gửi đến Tòa án ngày 01/4/2024 (bút lục số 200), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Ngọc Đ3 (Phạm Văn Đ3) trình bày có nội dung như sau:

Ông Đ3 và bà Đinh Thị T1 trước đây là vợ chồng, vào khoảng năm 1997 ông Đ3 và bà T1 có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Ngan Tr (Hoàng Văn Ng) 01 lô đất diện tích khoảng 32.050m² tại thôn T, xã C, huyện K. Đến ngày 19/01/2005, qua sự giới thiệu của em ruột bà T1 là ông Đinh Công Đ2 và vợ là Nguyễn Thị L, nên ông Đ3 và bà T1 đã đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho Vũ Xuân Đ và bà Trần Thị X với giá 29.000.000 đồng. Tại thời điểm làm giấy chuyển nhượng thì ông Đ3 không có mặt, bà T1 đã cùng bà L đã viết giấy bán đất, có bà L ký làm chứng, khi làm giấy bán thì bà T1 đã nhận của ông Đ số tiền 17.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 25/01/2005, ông Đ cầm bản phô tô đến chỗ ông Đ3 ở và giao cho ông Đ3 số tiền còn lại là 12.000.000 đồng. Do đã đồng ý việc bán rẫy và bà T1 đã nhận một phần tiền nên ông Đ3 đã nhận tiền và ký vào bản phô tô giấy mua bán trên vì ông Đ không mang bản chính. Ông Đ3 xác định chỉ bán lô đất trên cho ông Đ, bà X và đã bàn giao đất trên thực địa cho ông Đ.

Đối với giấy chuyển nhượng lập ngày 22/12/2005, lô đất diện tích 32.560m², giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng với bên chuyển nhượng là Phạm Văn Đ3, bên nhận chuyển nhượng là Trần Đình P và Đinh Văn T, thì ông Đ3 xác định không có chuyển nhượng đất cho ông P và ông T. Tuy nhiên ông Đ3 có ký vào giấy chuyển

nhượng là vì sau khi Tòa án giải quyết ly hôn và phân chia tài sản chung của ông Đ3 và bà T1, thì bà T1 phải thanh toán cho ông Đ3 số tiền chênh lệch tài sản là 23.000.000 đồng. Do đó ông P (em họ của bà T) có đưa 20.000.000 đồng cho ông Đ3 thay bà T1. Sau đó Tòa án nhân dân tối cao xét xử và hủy bản án, thì ông P gặp ông Đ3 đòi lại số tiền 20.000.000 đồng, nhưng do ông Đ3 không có tiền trả lại nên ông P đã yêu cầu ông Đ3 ký vào giấy bán rẫy để làm tin với bà T1, chờ Tòa án xét xử lại rồi hoàn trả cho nhau. Do tin tưởng ông P nên ông Đ3 ký vào giấy, nhưng khi viết giấy và ký thì ông Đ3 không có đến Ủy ban nhân dân xã C ký, đóng dấu giấy mua bán này, còn vì sao giấy mua bán được ký đóng dấu và viết thêm tên ông Đinh Văn T, thì ông Đ3 hoàn toàn không biết. Từ khi chuyển nhượng đất, nhận tiền và bàn giao đất cho ông Đ đến nay thì ông Đ3 không còn liên quan gì đến lô đất này nữa. Sau khi bản án chia tài sản của Tòa án nhân dân huyện K bị hủy, đưa về giải quyết lại thì Tòa án triệu tập bà T1 làm việc nhưng bà T1 không đến, do đó Tòa án nhân dân huyện K đã đình chỉ giải quyết việc phân chia tài sản chung giữa ông Đ3 và bà T1.

Ông Đ3 xác định việc ông Trần Đình P chuyển nhượng lô đất rẫy của ông cho ông Đinh Văn T như thế nào thì ông không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T và nội dung yêu cầu của ông Vũ Xuân Đ, thì ông Đ3 có ý kiến như sau: Ông Đ3 không bán đất cho ông P, lý do ông ký giấy bán đất cho ông P như ông đã trình bày ở trên, vì vậy việc ông P bán đất cho ông T là không có căn cứ. Do đó ông Đ3 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Xuân Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ3 và bà T1 với ông Vũ Xuân Đ có hiệu lực pháp luật và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T.

5. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị T1 là ông Đinh Công Đ2 trình bày có nội dung như sau:

Bà Đinh Thị T1 và ông Phạm Ngọc Đ3 là vợ chồng và có tài sản chung là diện tích đất 32.560m² có trồng cà phê tại thôn T, xã C, đất có nguồn gốc mua của ông Hoàng Văn Ng vào năm 1998. Trong quá trình canh tác đất rẫy thì bà T1 và ông Đ3 có nhờ ông Vũ Xuân Đ là hộ liền kề, chăm sóc và bảo vệ vườn cà phê. Do khó khăn về kinh tế nên bà T1 nợ tiền công và có vay ông Đ một khoản tiền, đến đầu năm 2005 tổng tiền công và tiền vay là 17.000.000 đồng. Khi Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk giải quyết việc ly hôn giữa bà T1 và ông Đ3, thì ông Đ yêu cầu bà T1 trả khoản nợ trên và tiền lãi suất, do bà T1 không có tiền trả nên ông Đ đã yêu cầu bà T1 ký vào giấy sang nhượng đất và giấy giao nhận tiền, còn thực tế giữa bà T1 và ông Đ không có thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất.

Bà T1 xác định việc bà ký giấy sang nhượng đất là do nợ nần và bị ép buộc, nên bà T1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T và buộc ông Đ, bà X trả lại đất cho ông T và bà M.

6. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của Ủy ban nhân dân xã C, huyện K là ông Nguyễn Xuân H trình bày như sau:

Ngày 22/12/2005, Ủy ban nhân dân xã C đã chứng thực hồ sơ chuyển nhượng đất rẫy giữa ông Phạm Văn Đ3 với ông Trần Đình P. Ngày 10/10/2006, Ủy ban nhân dân xã tiếp tục chứng thực hồ sơ chuyển nhượng đất rẫy giữa ông Trần Đình P với ông Đinh Văn T, diện tích đất chuyển nhượng được thể hiện tại hợp đồng là 32.560m². Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên chỉ thể hiện họ tên, địa chỉ

các bên nhận chuyển nhượng, diện tích đất và giá tiền, không thể hiện vị trí, địa chỉ đất chuyển nhượng; người thực hiện chứng thực là ông Đỗ Kim L, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C tại thời điểm chứng thực.

Ủy ban nhân dân xã C xác định tại thời điểm chứng thực thì diện tích đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đảm bảo điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nên việc Ủy ban nhân dân xã chứng thực hợp đồng không phải là để xác định tính pháp lý về diện tích, vị trí đất, mà việc chứng thực nhằm mục đích xác nhận công nhận chữ ký của các bên chuyển nhượng, xác định đất chuyển nhượng không có tranh chấp để các bên lập thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Về nội dung tranh chấp giữa các bên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và nghĩa vụ cho các bên.

7. Theo nội dung Đơn từ chối tham gia tố tụng gửi đến Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn A trình bày như sau:

Ông Lê Văn A xác định: Việc tranh chấp đất của ông Phạm Ngọc Đ3 không liên quan đến ông; hiện nay ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M đang tranh chấp với ông Vũ Xuân Đ, bà Trần Thị X diện tích đất 32.560m² tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì không liên quan đến ông, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 161, 165, 217, 235, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 122, 127, 128, 137, 410, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Điều 91 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M về việc: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2006 giữa ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U với ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 10/6/2006 giữa ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U với ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Xuân Đ: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất (Văn kể sang nhượng đất) lập ngày 19/01/2005, giữa ông Phạm Ngọc Đ3 (Phạm Văn Đ3) và bà Đinh Thị T1 với ông Vũ Xuân Đ có hiệu lực pháp luật. Ông Vũ Xuân Đ được quyền sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Ngọc Đ3 và bà Đinh Thị T1.

Ông Vũ Xuân Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Ngọc Đ3 và bà Đinh Thị T1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/6/2024 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Việc bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/01/2005 giữa ông Vũ Xuân Đ với vợ chồng ông Đ3, bà T1 là đánh giá chứng cứ phiến diện, không khách quan; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và trình bày của các đương sự có căn cứ xác định ngày 10/6/2006, ông Trần Đình P bán cho vợ chồng ông T, bà M lô đất 32.560m² tại xã C, huyện K và được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực hợp pháp. Do đó bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày ý kiến, với nội dung: Việc ông Đinh Văn T, bà Vũ Thị M nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Đình P, bà Nguyễn Thị U được lập văn bản và có xác nhận của chính quyền địa phương nơi có đất, giao dịch đã hoàn thành, các bên đã nhận tiền đầy đủ và giao đất trên thực tế. Còn việc chuyển nhượng đất giữa ông Vũ Xuân Đ với bà Đinh Thị T1 là không có thật mà đây là giao dịch ghi nợ tiền công làm vườn nhưng được sửa chữa thành văn kể sang nhượng đất chứ không có giao dịch chuyển nhượng đất. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác đơn yêu cầu độc lập của ông Vũ Xuân Đ, bà Trần Thị X.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân Đ và bà Trần Thị X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên trình bày ý kiến, với nội dung: 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: Trước ngày mở phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp Sổ mục kê đất đai ngày 15/11/2016, theo đó tại sổ mục kê có thể hiện hộ ông Đinh Văn T có đăng ký quyền sử dụng đất diện tích là 25.251,6m², nhưng nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ để đánh giá về các yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, 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: Đối với bị đơn ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Đ3, ông Lê Văn A và Ủy ban nhân dân xã C, vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều đã có đơn đề nghị xét xử, giải quyết vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của các đương sự: Nguyên đơn ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2006, giữa ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U với ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M có hiệu lực pháp luật; còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Văn ký sang nhượng đất” ngày 19/1/1/2005, giữa ông Phạm Văn Đ3, bà Đinh Thị T1 với ông Vũ Xuân Đ có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của các đương sự đều có đối tượng tranh chấp là diện tích đất 32.560m² (theo bản đồ giải thửa diện tích là 25.251,6m²; theo đo đạc thực tế là 25.792m²), thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 57 tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng không có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, hiện nay theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã C, thì hiện nay diện tích đất này không nằm trong khu vực đất quy hoạch công trình công cộng, có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu không có tranh chấp và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của luật đất đai.

[2.2] Theo “Văn ký sang nhượng đất” đề ngày 19/1/2005, đã thể hiện nội dung: Ông Phạm Văn Đ3 và vợ là Đinh Thị T1 chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân Đ lô đất rẫy có diện tích 32.200m² và đã giao diện tích đất này cho ông Đ quản lý, sử dụng. Nguồn gốc diện tích đất do ông Phạm Văn Đ3 và bà Đinh Thị T1 nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân và tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Đ thì ông Đ3 và bà T1 đang ly hôn có tranh chấp về tài sản, nhưng chưa được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Theo giấy chuyển nhượng và trình bày của hai bên thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 29.000.000 đồng, ông Đ xác định đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Đ3, bà T1 và đã nhận đất để canh tác, ông Đ3 thừa nhận đã nhận tiền 12.000.000 đồng. Số còn lại là 17.000.000 đồng, bà T1 cho rằng do bà T1 có nợ ông Đ số tiền 17.000.000 đồng nên ông Đ ép buộc bà ký giấy chuyển nhượng để trừ nợ, nhưng bà T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc bị ép buộc ký giấy chuyển nhượng; đồng thời việc chuyển nhượng đất có Nguyễn Thị L (là em dâu bà T1) ký vào giấy chuyển nhượng với tư cách là người làm chứng. Do đó, việc bà T1 cho rằng bị ông Đ ép buộc ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Như vậy có căn cứ để xác định ông Phạm Văn Đ3 và bà Đinh Thị T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho ông Vũ Xuân Đ theo “Văn ký sang nhượng đất” ngày 19/1/2005. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có

chúng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và vi phạm về hình thức, nhưng ông Đ đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Đ3, bà T1 và ông Đ đã nhận đất canh tác, sử dụng ổn định cho đến nay. Đồng thời, kết quả xác minh tại địa phương và lời khai của ông Võ Đình Th, là người sử dụng đất liền kề phần đất tranh chấp cũng đã xác nhận việc sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã nhận đất và sử dụng ổn định cho đến nay.

[2.2] Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đình P, bà Nguyễn Thị U với ông Đinh Văn T, bà Vũ Thị M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2006: Nguyên đơn trình bày cho rằng ông Phạm Văn Đ3 đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Trần Đình P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2005 và đến ngày 06/10/2006 thì ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U đã chuyển nhượng lại đất cho nguyên đơn. Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Đ3 với ông Trần Đình P đề ngày 22/12/2005, tức là sau khi ông Đ3 và bà T1 đã thỏa thuận và chuyển nhượng đất cho ông Vũ Xuân Đ (ngày 19/1/2005); bản án ly hôn có hiệu lực giữa ông Đ3 với bà Đinh Thị T1 (Bản án số 03/2005/LHST ngày 11/5/2005 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk), giao cho ông Đ3 được quyền sử dụng diện tích đất này, nhưng sau đó Bản án số 03/2005/LHST ngày 11/5/2005 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã bị hủy theo thủ tục Giám đốc thẩm về phần chia tài sản chung, để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm; đồng thời, ông Đ3 xác định không có việc chuyển nhượng đất cho ông Trần Đình P mà chỉ ký giấy vào giấy đề làm tin khi ông P đòi lại số tiền 20.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Văn Đ3 với ông Trần Đình P và giữa ông Trần Đình P với ông Đinh Văn T không thể hiện vị trí đất chuyển nhượng trên thực tế và các bên cũng chỉ mới xác lập giao dịch mà chưa giao nhận đất để sử dụng; cả ông P và ông T, bà M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình. Mặt khác, ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M đã khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này và đòi quyền sử dụng đất mà ông Vũ Xuân Đ và bà Trần Thị X đang quản lý, sử dụng, nhưng tại Bản án số 20/2022/DS-PT ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T, bà Vũ Thị M và bản án đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, tại thời điểm ông Trần Đình P, bà Nguyễn Thị U ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đinh Văn T, bà Vũ Thị M, thì đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất có diện tích đất 32.560m² (theo bản đồ giải thửa diện tích là 25.251,6m²; theo đo đạc thực tế là 25.792m²) tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk không thuộc quyền sử dụng của bên chuyển nhượng, vì trước đó quyền sử dụng đất đã được ông Phạm Văn Đ3 và bà Đinh Thị T1 chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân Đ. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2006, giữa Trần Đình P, bà Nguyễn Thị U với ông Đinh Văn T, bà Vũ Thị M đã vô hiệu về nội dung ngay tại thời điểm xác lập. Do đó ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đình P, bà Nguyễn Thị U với ông Đinh Văn T, bà Vũ Thị M có hiệu lực pháp luật là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy: Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn T, bà Vũ Thị M về việc

công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2006 giữa ông Trần Đình P với ông Đinh Văn T có hiệu lực pháp luật và tuyên hợp đồng vô hiệu, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Xuân Đ và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2005 giữa ông Phạm Ngọc Đ3 (Phạm Văn Đ3) và bà Đinh Thị T1 với ông Vũ Xuân Đ có hiệu lực pháp luật, là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, là đúng đắn. Như đã nhận định trên, xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không chấp nhận nên ông Đinh Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã 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 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Văn T; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Các Điều 122, 127, 128, 137, 410, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, Điều 500 và khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 26 và Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M về việc: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2006, giữa ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U với ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2006 giữa ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị U với ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M, về việc chuyển nhượng diện tích đất 32.560m², là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Xuân Đ:

2.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Văn ký sang nhượng đất” đề ngày 19/01/2005, giữa ông Phạm Ngọc Đ3 (Phạm Văn Đ3) và bà Đinh Thị T1 với ông Vũ Xuân Đ, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích có diện tích 32.200m² (theo bản đồ giải thửa diện tích là 25.251,6m²; theo đo đạc thực tế diện tích là 25.792m²), thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 57 tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2.2. Ông Vũ Xuân Đ được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M phải chịu 3.800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp (đã thực hiện và chi phí xong).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2022/0002224 ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K; Hoàn trả cho ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 đồng (do ông Đinh Công Đ2 nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2022/0002364 ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Phạm Văn Đ3 (Phạm Ngọc Đ3) và Đinh Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (do ông Đinh Công Đ2 nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2023/0011628 ngày 11/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình