

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **299/2024/DS-PT**

Ngày: 30 – 9 – 2024.

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất”.*

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

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: Bà Lưu Thị Thu Hương.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh; Bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên - Thư ký TAND 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 30 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: 149/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 194/2024/QĐ-PT ngày 10/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa và Thông báo mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Đình T, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Sĩ C; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tất cả đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 08/02/2012, bà Nguyễn Thị K có chuyển nhượng cho anh Hồ Đình T 01 thửa đất ở với diện tích 344m², chiều rộng theo đường 08m, chiều dài là 43m tại thôn N, nay là thôn T, xã C, huyện K, thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41, diện tích 663,9m². Thửa đất này do bà K được cấp, đủ điều kiện để được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà K chưa làm; Hai bên có lập Giấy chuyển nhượng đất ở; giá thỏa thuận 50.000.000 đồng; Đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp phần đất còn lại của bà K (nhà bà K), dài 43m; Phía Tây giáp đất nhà anh Nguyễn Khắc H1, dài 43m; Phía Nam giáp đất nhà anh Nguyễn Đình Đ, dài 8m; Phía Bắc giáp đường thôn, dài 8m.

Thửa đất này là do bố ông T là ông Hồ Sĩ C nói chuyện với bà K để mua cho ông T; nên ông T là người đứng tên trong giấy chuyển nhượng với bà K. Sau khi mua thì bà K1 có chỉ đất cho ông T và bàn giao nhưng do ông T chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông T để đất trống. Ông T đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bà K. Những người làm chứng việc chuyển nhượng đất có ông Trần Mạnh Đ1 (người cùng thôn), anh Nguyễn Đình Đ (giáp ranh và là con trai bà K), anh Nguyễn Khắc H1 (giáp ranh). Đồng thời có sự xác nhận của ban thôn và chính quyền UBND xã C. Giấy sang nhượng là do bà K viết hoặc nhờ người viết và đưa cho gia đình ông T đọc và nhất trí, xong thì bà K cầm giấy đi ký người làm chứng giáp ranh và ban thôn, địa chính xã và UBND xã xác nhận. Hai bên thỏa thuận bà K sẽ có trách nhiệm làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì sẽ tách phần đã chuyển nhượng sang cho ông T.

Tuy nhiên, cho đến nay ông T đã nhiều lần yêu cầu bà K làm giấy tờ đất cho ông T nhưng bà K khất lần và lấy lý do không có tiền để làm. Gần đây sau khi thỏa thuận được với nhau về phương án giải quyết, được cán bộ địa chính xã C kiểm tra đất đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận và hướng dẫn lập biên bản thỏa thuận với nhau về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà K và ông T nhưng do bà K yêu cầu ông T phải đưa trước thêm tiền làm giấy tờ đất nên ông T không đồng ý. Vì vậy, hai bên vẫn chưa giải quyết được với nhau.

Nay để đảm bảo quyền lợi của mình, ông T khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2012 giữa ông T và bà Nguyễn Thị K, chuyển nhượng đối với diện tích 344m², chiều rộng theo đường 08m, chiều dài là 43m, tại thôn N nay là thôn T, xã C, huyện K, thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41, diện tích 663,9m²; buộc bà Nguyễn Thị K phải phối hợp hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

*** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:**

Bà K có một thửa đất hiện nay thuộc thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được nhà nước cấp vào năm 2003; đến năm 2012 bà K có bán cho ông Hồ Sĩ C ½ chiều rộng mặt đường. Khi ông C mua đất thì ông C có nói “*tôi chỉ cần chiều ngang thôi còn chiều dài không quan trọng*”, khi mua bán đất thì ông C có mượn thước xây dựng để đo thử chứ không ghi chiều dài đất trong giấy; còn tiền thì ông C cũng đã trả cho bà K đủ, đất thì bà K đã để cho ông C sử dụng. Đơn kiện của ông T thì gia

đình bà K không chấp nhận và bà K không mua bán gì với ông T. Giấy sang nhượng đất ở của ông T nộp theo đơn khởi kiện thì bà K không đồng ý bởi vì bà K không ký trong giấy sang nhượng. Ngoài ra, trước khi ông T đưa đơn khởi kiện đến Toà án thì hai bên có làm việc tại Ủy ban nhân dân xã C; khi làm việc tại UBND xã C thì gia đình bà K cũng đã đồng ý sẽ làm Giấy tờ mua bán đất cho ông T với đúng diện tích chiều dài, chiều ngang hai bên đã trao đổi nhưng ông T yêu cầu phải cắt đủ chiều dài 43m cho ông T nên gia đình bà K không đồng ý. Và ông T còn yêu cầu bà K phải đi làm Giấy chứng nhận cho ông T xong ông T mới trả tiền chi phí làm Giấy chứng nhận nên bà K không đồng ý vì bà K không có điều kiện để làm Giấy tờ đất. Khi mua bán đất với ông C thì hai bên không nói ai là người đi làm giấy tờ đất.

Đối với Kết luận giám định số 1048/KL-KTHS ngày 02/11/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk thì bà K không đồng ý; tuy nhiên hiện bà K chưa yêu cầu trưng cầu giám định lại mà chờ cấp sơ thẩm giải quyết như thế nào, kết quả đúng sai ra sao thì sẽ yêu cầu tại cấp khác. Bà K yêu cầu ông C đưa giấy mua bán đất lên để đối chiếu thì bà K mới chia đất theo giấy mua bán đất chứ không phải giấy sang nhượng đất ở mà ông T cung cấp.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Hồ Sĩ C trình bày:**

Tôi là bố của anh Hồ Đình T, bà Nguyễn Thị K là thông gia với bên gia đình tôi. Năm 2012, bà K có ý muốn chuyển nhượng đất của bà K nên có hỏi ý tôi có mua không. Sau khi xem xét thì con trai tôi là T chưa có đất để ở nên T nói mua đất cho con; vì vậy, sau khi cha con tôi đến xem đất do bà K chỉ thì hai bên đồng ý mua của bà K thửa đất với chiều ngang 8m đường thôn, chiều dài hết đất là 43m. Ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà K và bà K đã giao đất. Khi đó, bà K nói bà là người chịu trách nhiệm làm giấy tờ đất, bà nói “Giấy tờ bà lo” nên sau khi bà viết giấy sang nhượng đất ở và đưa đi ký làm chứng, thôn, xã thì đưa về giao cho ông T giữ. Vì khi đó đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên giữ giấy sang nhượng làm tin. Cho đến nay, nhiều lần gia đình yêu cầu bà K làm giấy tờ đất thì bà K nói không có tiền, sau đó khi chúng tôi đưa đơn đến Ủy ban xã C thì bà K nói đưa thêm tiền cho bà làm giấy tờ nhưng ông T không đồng ý vì trước đây đã đưa đủ tiền mua đất mà bà không chịu làm thì giờ không đưa thêm nữa. Nay ông T đưa đơn khởi kiện bà K thì đề nghị Toà án xem xét để đảm bảo quyền lợi cho ông T.

Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Nguyễn Đình Đ trình bày có nội dung:

Về việc làm chứng chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị K, anh Hồ Đình T tôi không biết gì về việc này, trong giấy sang nhượng đất lại có chữ ký của tôi, thực sự không phải chữ ký của tôi. Việc mua bán của hai bên tôi không chứng kiến. Tôi khẳng định đây không phải là chữ ký của tôi.

Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Trần Mạnh Đ1 trình bày có nội dung:

Tôi không có họ hàng với bà Nguyễn Thị K, anh Hồ Đình T. Năm 2012 tôi không nhớ ngày tháng vì quá lâu, tôi có ký giấy làm chứng việc mua bán đất giữa bà K và ông T, do ông C là bố đẻ của ông T đứng ra mua bán đất cho con trai. Đất mua bán giữa hai bên tại thôn N, bây giờ thuộc thôn T, xã C; đất của bà K. Tôi chỉ biết là bà K bán miếng đất bên căn nhà của bà K, còn diện tích cụ thể như thế nào thì tôi không rõ, tôi chỉ làm chứng là có mua bán. Tôi không biết giá cả mua bán hai bên như thế nào. Việc tranh chấp giữa hai bên thì hai bên tự giải quyết. Đề nghị Toà án không mời tôi đến làm việc mà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc. Ngoài ra, tôi không làm chứng trình bày gì thêm.

Tại biên tự khai, người làm chứng ông Ngô Quang N trình bày có nội dung:

Vào thời gian năm 2012, tôi làm thôn P, tôi có thay mặt ban thôn N có xác nhận vào giấy sang nhượng đất ở giữa bà Nguyễn Thị K và anh Hồ Đình T, về việc sang nhượng một lô đất của bà K ở thôn N bán cho ông T 08m ngang, dài 43m; giá cả tôi không nhớ. Vì thời gian đã lâu nên tôi không nhớ tôi xác nhận giấy này tại đâu, tôi nhớ là hai bên có viết giấy sang nhượng đất trên và đưa tôi xác nhận.

Tại biên lấy lời khai, người làm chứng ông Nguyễn Khắc H1 trình bày có nội dung:

Tôi là hàng xóm của bà Nguyễn Thị K, cùng thôn N, nay là thôn T, xã C, huyện K. Nhà tôi giáp ranh với đất của bà Nguyễn Thị K. Năm 2012 tôi có ký giáp ranh làm chứng việc mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị K và anh Hồ Đình T theo Giấy sang nhượng đất ở ngày 08/02/2012, chữ Nguyễn Khắc H1 là chữ tôi viết. Khi đó tôi được biết hai bên mua bán thửa đất giáp ranh về phía tây thửa đất của tôi. Hai bên thoả thuận cụ thể giá cả, diện tích như thế nào thì tôi không nắm rõ, chỉ biết hai bên mua bán với nhau, sau đó bà K đưa giấy cho tôi ký giấy sang nhượng đất ở. Đối với một phần diện tích nhà tắm của gia đình tôi xây sang đất hai bên đã mua bán thì hiện tôi đã đập bỏ, trả lại mặt bằng đất nguyên trạng. Tôi bận công việc nên tôi xin vắng mặt trong các buổi làm việc tại Toà án giải quyết đối với vụ án.

Tại biên lấy xác minh, người làm chứng ông Lê Văn T1 trình bày:

Thời điểm năm 2012 tôi là cán bộ địa chính xã C, huyện K. Theo Giấy sang nhượng đất ở ngày 08/02/2012 thì tôi có xác nhận nội dung “Đất hiện đang sử dụng theo diện tích đất tái định cư, sử dụng ổn định không tranh chấp, chưa cấp Giấy CNQSDĐ. Ngày 23/02/2012”. Do là địa chính xã nên khi người dân có yêu cầu xác nhận về vị trí đất thì sau khi kiểm tra tôi có xác nhận nội dung như trên. Còn việc giữa 2 bên chuyển nhượng nội dung cụ thể như thế nào thì tôi không rõ. Tại thời điểm xác nhận do thời gian đã lâu nên tôi không nhớ ai là người đưa giấy lên xã để xin xác nhận. Đồng thời sau khi tôi xác nhận thì Ủy ban nhân dân xã C cũng chỉ xác nhận nguồn gốc đất tái định cư năm 2003, không xác nhận nội dung giao dịch chuyển

nhượng giữa 02 bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DSST, ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 161, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hồ Đình T:

[1.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ở ngày 08/02/2012 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị K và bên nhận chuyển nhượng anh Hồ Đình T, đối với thửa đất diện tích 344m² (chiều rộng 08m x chiều dài 43m), thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41 số hoá, tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (án sơ thẩm có tuyên vị trí tứ cận thửa đất).

[1.2] Bà Nguyễn Thị K, anh Hồ Đình T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục tách thửa, sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục 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: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự thì việc bà Nguyễn Thị K chuyển nhượng cho anh Hồ Đình T thửa đất tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy sang nhượng đất ở ngày 08/02/2012 đối với thửa đất diện tích 344m² (chiều rộng 08m x chiều dài 43m), thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41 số hoá là có thật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nội dung

Nguyên đơn ông Hồ Đình T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2012 giữa người mua là ông Hồ Đình T và người bán là bà Nguyễn Thị K, chuyển nhượng đối với thửa đất có diện tích 344m², chiều rộng theo đường thôn là 08m, chiều dài 43m, tại thôn N nay là thôn T, xã C, huyện K, thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41. Đồng thời cung cấp Giấy sang nhượng đất ở đề ngày 08/02/2012 có nội dung: bà Nguyễn Thị K chuyển nhượng cho ông Hồ Đình T thửa đất với chiều rộng theo đường thôn là 08m (tám mét) chiều dài 43m (bốn mươi ba mét). Phía Đông giáp nhà ở của tôi (bà K) chiều dài 43m; Phía Tây giáp nhà anh H1 chiều dài 43m; Phía Nam giáp anh Đ chiều dài 8m; Phía Bắc giáp đường thôn chiều dài 8m...”. Giấy sang nhượng còn có chữ ký của những người làm chứng là Trần Mạnh Đ1, Nguyễn Đình Đ (con trai bà K), Nguyễn Khắc H1. Xác nhận của Thôn trưởng và đại diện UBND xã C.

Bị đơn cho rằng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Sỹ C1 – là bố của nguyên đơn, không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2012 với nguyên đơn. Bị đơn thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đất nhưng chỉ chuyển nhượng với chiều rộng (giáp đường) là 7.085m (1/2 chiều rộng), dài 28.3m.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Sau khi kháng cáo, bị đơn đề nghị Giám định lại chữ ký, chữ viết của bị đơn trong “Giấy sang nhượng đất ở” đề ngày 08/02/2012. Tại mục V. Kết luận giám định số 333/KL-KTHS ngày 25/9/2024 của Viện khoa học kỹ thuật hình sự - Bộ Công an kết luận: Chữ ký, chữ viết đứng tên “Nguyễn Thị K” dưới mục “Người làm giấy” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thị K trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 không phải do cùng một người ký, viết ra.

[2.2] Tuy nhiên, theo lời trình bày của nguyên đơn và người liên quan Hồ Sỹ C1 thì sau khi cha con ông C1 đến xem đất do bà K chỉ thì hai bên đồng ý mua của bà K thửa đất với chiều ngang giáp đường thôn dài 8m, chiều dài đến hết đất dài 43m. Khi đó, đất chưa được cấp GCNQSD nên bà K nói bà là người chịu trách nhiệm làm giấy tờ đất, sau khi bà K lập giấy sang nhượng đất ở và tự đưa đi ký người làm chứng, thôn, xác nhận của UBND xã thì đưa về giao cho ông T, ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà K. Giấy sang nhượng đất không phải do nguyên đơn lập.

Xét lời trình bày của nguyên đơn, thấy rằng:

- Lời khai của người làm chứng Nguyễn Khắc H1: Năm 2012 tôi có ký giáp ranh làm chứng việc mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị K và anh Hồ Đình T theo Giấy sang nhượng đất ở ngày 08/02/2012, chữ Nguyễn Khắc H1 là chữ tôi viết. Khi đó tôi được biết hai bên mua bán thửa đất giáp ranh về phía tây thửa đất của tôi. Hai bên thoả thuận cụ thể giá cả, diện tích như thế nào thì tôi không nắm rõ, chỉ biết hai bên mua bán với nhau, sau đó bà K đưa giấy cho tôi ký giấy sang nhượng đất ở. Lời khai người làm chứng phù hợp lời trình bày của nguyên đơn.

- Trong giấy sang nhượng đất ở có ghi “Phía nam giáp đất anh Đ chiều dài 8m”, có chữ ký làm chứng của ông Nguyễn Đình Đ – là con trai bà K. Chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Đình Đ đã được giám định tại Kết luận giám định số 156/KL-KTHS ngày 29/01/2024 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận chữ ký, chữ viết trong Giấy sang nhượng là chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Đình Đ. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của TAND cấp sơ thẩm thì vị trí thửa đất do nguyên đơn chỉ dẫn có hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Đình Đ (BL 45). Việc ông Nguyễn Đình Đ ký làm chứng trong giấy sang nhượng đất ở có thể hiện phía Nam giáp đất ông Đ là phù hợp với vị trí thửa đất theo chỉ dẫn của nguyên đơn.

Như vậy, lời khai của nguyên đơn và người liên quan là có cơ sở, bà K là người lập Hợp đồng đưa những người làm chứng ký, xác nhận của BTQ thôn và UBND xã, sau đó đưa nguyên đơn lưu giữ, nên không có căn cứ cho rằng nguyên đơn là người làm giả Hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 25/4/2023 (BL29), bị đơn trình bày: “*Khi ông C1 mua đất có mượn thước xây dựng để đo thửa chứ không ghi chiều dài đất trong giấy....*”, nên bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần thửa đất với chiều rộng mặt đường là 7.085m, dài 28.3m là không có chứng cứ chứng minh.

[3] Từ những nhận định nêu trên, có cơ sở khẳng định việc bà Nguyễn Thị K chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41 với số đo tứ cận như nguyên đơn trình bày là có thật.

[4] Mặc dù việc chuyển nhượng không đúng quy định về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng; tuy nhiên bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Qua xác minh với cán bộ địa chính về nguồn gốc đất thì đây là đất tái định cư, đủ điều kiện cấp GCNQSD đất. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ở” lập ngày 08/02/2012 giữa Bên chuyển nhượng: bà Nguyễn Thị K, bên nhận chuyển nhượng: ông Hồ Đình T đối với diện tích đất 344m² (chiều rộng 08m x chiều dài 43m) thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện K là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị K.

Án sơ thẩm tuyên bị đơn có trách nhiệm cùng nguyên đơn liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định pháp luật là không thể thi hành án. Nguyên đơn có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Giấy sang nhượng đất ở không thỏa thuận về nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí nên các chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

[5] Về chi phí tố tụng:

[5.1] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.200.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 2.800.000 đồng; các chi phí này ông T đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên bị đơn bà K phải hoàn trả cho ông T số tiền 1.200.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 2.800.000 đồng chi phí định giá tài sản là phù hợp với quy định tại Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.2] Chi phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết Nguyễn Đình Đ của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk là 5.420.000 đồng: Do kết luận đúng là chữ ký của ông Đ nên cần buộc ông Đ phải trả cho ông T số tiền 5.420.000 đồng chi phí giám định chữ viết, chữ ký do ông T đã tạm ứng.

[5.3] Đối với chi phí giám định chữ kí, chữ viết Nguyễn Thị K của Phòng K2 Công an tỉnh Đ là 600.000 đồng; Chi phí giám định lại là 5.000.000 đồng mặc dù không phải chữ ký của bà K nhưng không có giá trị chứng minh cho ý kiến phản đối của mình nên bà K phải chịu toàn bộ chi phí giám định. Số tiền này bà K đã nộp đủ.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn anh Hồ Đình T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0000294 ngày 06/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị K, giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ: Điểm b khoản 1 Điều 688; Điều 117; Điều 129; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đình T:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ở ngày 08/02/2012 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị K và bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Đình T đối với thửa đất có diện tích 344m², thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41 số hoá, tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 77, dài 43m;
- Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Khắc H1, dài 43m;
- Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Đình Đ, dài 8m;
- Phía Bắc giáp đường bê tông, dài 8m.

Nguyên đơn có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục tách thửa, sang tên, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

[2] Về chi phí tố tụng:

[2.1] Bà Nguyễn Thị K phải trả cho ông Hồ Đình T số tiền 1.200.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 2.800.000 đồng chi phí định giá tài sản.

[2.2] Ông Nguyễn Đình Đ phải trả cho ông Hồ Đình T số tiền 5.420.000 đồng chi phí giám định chữ viết, chữ ký.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Bà Nguyễn Thị K phải chịu 600.000 đồng chi phí giám định và 5.000.000 đồng chi phí giám định lại. Số tiền này bà K đã nộp đủ và chi phí xong.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn anh Hồ Đình T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0000294 ngày 06/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã

nộp theo Biên lai số AA/2023/0006220 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[4] 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.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a 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 Krông Buk;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương