

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 109/2024/DS-PT  
Ngày 28/10/2024  
*V/v tranh chấp yêu cầu công  
nhận hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Chí Công

*Các Thẩm phán:*

Bà Cao Thị Thanh Huyền;

Bà Đinh Thị Như Phượng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Liên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:** Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và ngày 28 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 76/2024/TLPT-DS ngày 05/9/2024 về việc "*Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2024/QĐ-PT ngày 06/9/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: thôn A, xã U, huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Hoài N; địa chỉ: tổ dân phố 1, thị trấn C, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Đình H và bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: thôn A, xã U, huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Thanh T, địa chỉ: C, đường N, phường Y, thành phố Plei Ku, tỉnh Gia Lai và ông Lê Quang T, địa chỉ: 166 đường P, phường T, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần A. Địa chỉ: 442, N, phường B, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: ông Từ Tiên P, chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đình L, chức vụ: phó giám đốc quản lý phòng nợ. Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Chánh T, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ. Nơi cư trú: số 16, đường P, phường H, thành phố Plei Ku, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Phạm Đình H và bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: thôn A, xã U, huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### *\* Đại diện nguyên đơn trình bày:*

Khoảng năm 2002 gia đình ông B, bà L có nhận chuyển nhượng một thửa đất vườn (nay thuộc đường Đông Trường Sơn) với chiều ngang mặt đường 20m, chiều dài khoảng 70m của ông Phạm Đình H, bà Nguyễn Thị L với số tiền 9.000.000đ. Thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Đào Xuân N (ông N mua của ông Phạm Đình H), phía Nam và phía Đông giáp đường xóm, phía Tây giáp đường Đông Trường Sơn. Ông B, bà L đã giao đủ số tiền 9.000.000đ cho ông H, bà L. Do tại thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà L đang thế chấp tại ngân hàng, mặt khác giữa hai bên gia đình là thông gia (cháu ruột ông B, bà L kết hôn với con gái ông H, bà L) nên ông H, bà L nói không cần phải viết giấy mua bán và nhận tiền, khi nào trả tiền ngân hàng rồi lấy bì đỏ ra tách thửa sang tên cho ông B, bà L, đồng thời có thỏa thuận khi sang tên thì mỗi bên chịu một nửa tiền thuế. Hiện nay gia đình không còn thông gia với nhau nữa do con gái ông H, bà L và cháu của ông B, bà L đã ly hôn. Ông H, bà L cũng đã trả tiền Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nên ông B, bà L yêu cầu ông H, bà L đi làm thủ tục tách thửa đất để sang tên nhưng ông H, bà L không đồng ý và còn có ý định chiếm đoạt mảnh đất mà gia đình ông B, bà L đang quản lý, sử dụng.

Thửa đất ông H, bà L chuyển nhượng cho ông B, bà L được gia đình ông B, bà L quản lý sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay được bà con trong thôn ai cũng biết và làm chứng. Hiện trên đất có những cây Điều nhiều năm tuổi gia đình nguyên đơn vẫn đang thu hoạch cho đến nay. Khoảng năm 2002 - 2003 khi xã, thôn có chủ trương dựng tháp nước sạch của thôn trên đất của ông H, bà L và có đào chân tháp sang đất nhà ông B, bà L thì ông B, bà L không đồng ý và phải chuyển về giữa vườn nhà ông H, bà L, thời gian đó ông Vũ Đình C đang làm thôn trưởng và làm chứng. Năm 2011 Nhà nước có chủ trương mở rộng và làm đường Đông Trường Sơn, các ban ngành của xã U, phòng Tài Nguyên Môi trường, Ban quản lý dự án đền bù của huyện Krông Pa có tiến hành đo đạc xác định ranh giới, mốc giới thửa đất toàn bộ tuyến đường mà trong đó có thửa đất nguyên đơn đang sử dụng, tại vị trí đó gia đình nguyên đơn bị thu hồi diện tích 102m<sup>2</sup> (thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ thu hồi số 4) đồng thời được nhận số tiền đền bù theo quy định. Thời điểm này các hộ liền kề thửa đất như: ông Đào Xuân N, ông H, bà L

cũng được đo đạc xác định ranh giới theo hiện trạng sử dụng và cũng được Nhà nước đền bù theo hiện trạng sử dụng. Khoảng năm 2012 sau khi nhà nước làm xong đường thì phía đất nguyên đơn trồng thấp hơn mặt đường Đông Trường Sơn nên gia đình nguyên đơn có xây dựng tường bao phía Nam thửa đất và có mua khoảng 200 xe đất để đổ cho cao, trong đó mua của ông Vũ Đình D 100 xe ben, ông D đã làm chứng cho gia đình nguyên đơn. Trên đất đó nguyên đơn cũng trồng một số cây Điều khoảng 06 năm nay. Ngày 22/12/2021 nguyên đơn có làm đơn yêu cầu UBND xã U giải quyết việc tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho nguyên đơn, UBND xã đã tiến hành hòa giải theo quy định nhưng kết quả hòa giải không thành và ban hành Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 của UBND xã U Quyết định về việc công nhận kết quả hòa giải không thành.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất của gia đình nguyên đơn đang quản lý, sử dụng từ năm 2002 (theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án có diện tích 1.263,6m<sup>2</sup>) mà gia đình nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đình H, bà Nguyễn Thị L từ năm 2002. Yêu cầu ông Phạm Đình H, bà Nguyễn Thị L phải làm thủ tục chuyển nhượng đất hợp pháp cho gia đình nguyên đơn. Về chi phí thẩm định và định giá thì đề nghị ông H, bà L trả lại cho gia đình nguyên đơn.

*\* Đại diện bị đơn trình bày:*

Bị đơn khẳng định là từ trước đến nay không hề giao kết hợp đồng hoặc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B, bà L dưới bất cứ hình thức nào mà chỉ cho ông B, bà L mượn đất đang tranh chấp để sử dụng, không thỏa thuận khi nào trả. Trước đây vì có quan hệ quen biết thân tình với nhau, nên vợ chồng ông B, bà L đã nhiều lần đặt vấn đề mong muốn bị đơn bán cho vợ chồng ông B, bà L lô đất trên, nhưng bị đơn không đồng ý bán. Vì mối quan hệ thân tình, nên bị đơn đã lấy lý do bìa đỏ đang vay ngân hàng nên không thể tách bán cho ông B, bà L được. Thế nhưng ông B, bà L nói rằng khi nào rút được bìa đỏ từ ngân hàng ra rồi bán cũng được chứ không vội. Vì không mua đất được của bị đơn nên ông B, bà L xin bị đơn cho mượn một phần diện tích đất để canh tác. Vì nể mối quan hệ giữa hai gia đình với nhau, và phần đất này bị đơn cũng không làm gì nên đồng ý cho ông B, bà L mượn để canh tác. Trong thời gian canh tác, vợ chồng ông B, bà L vẫn tiếp tục nhiều lần đặt vấn đề mua lại diện tích đất mà bị đơn cho mượn. Bị đơn nói việc bán hay không để tính sau, vì không có nhu cầu bán mà để giành cho con cháu, trước mắt chỉ cho mượn và giữ đất cho bị đơn.

Bị đơn không hề giao kết bằng lời nói hay bằng hợp đồng ký tá với vợ chồng ông B, bà L để thỏa thuận bán lô đất trên với giá 9.000.000 đồng như ông B, bà L nêu. Trên thực tế, bị đơn không bán cho vợ chồng ông B, Ly nên không có việc nhận số tiền 9.000.000 đồng như vợ chồng ông B, bà L nói. Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông B, bà L. Bị đơn đề nghị ông B bà L trả lại lô đất nói trên. Đối với số lượng cây trồng trên lô đất nếu ông B, bà L có yêu cầu thanh toán lại bằng tiền thì bị đơn xem xét hợp lý sẽ thanh toán lại.

*\* Tại bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai đã quyết định:*

*Căn cứ Điều 4; Điều 5; Điều 6; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 40; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Áp dụng các Điều 130, 131, 394, 395, 400, 705, 706, 707, 708, 711 Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 116, 117, 119, 274, 275, 276, 398, 500, 501, 502 và 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 3, 73 của Luật đất đai 1993 sửa đổi bổ sung 1998 và 2001. Áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Áp dụng khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.*

*Xử:*

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị L.*

*Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng Phạm Đình H, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 1.263,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 35 cũ (hiện là thửa đất số 365 mới), tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 939678 được Ủy ban nhân dân huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai cấp cho hộ ông Phạm Đình H vào ngày 30/11/2000 (Hiện đã được điều chỉnh thành ông Phạm Đình H, bà Nguyễn Thị L).*

*Buộc ông Phạm Đình H, bà Nguyễn Thị L tiếp tục có nghĩa vụ liên đới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị L, đối với diện tích đất đã chuyển nhượng có tứ cận: Phía Đông giáp đường dài 13,15 mét + 2,53 mét + 2,47 mét; Phía Tây giáp đường Đông Trường Sơn dài 19,31 mét; Phía Nam giáp đường nội thôn dài 27,71 mét + 5,09 mét + 3,84 mét + 6,98 mét + 6,47 mét + 3,91 mét + 8,90 mét và phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất 35 cũ dài 25,12 mét + 16,78 mét + 20,53 mét.*

*Tài sản trên đất: 02 (Hai) cây điều từ 22 năm trở đi; 03 (Ba) cây điều kinh doanh từ 4 đến 18 năm; 33 (Ba mươi ba) mét hàng rào, móng gạch, xây tường gạch dày 20cm không tô trát cao trung bình 01 mét; 33 (Ba mươi ba) mét hàng rào, móng gạch, xây tường gạch dày 10cm không tô trát cao trung bình 1,1 mét.*

*(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2023).*

*Ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.263,6m<sup>2</sup> (có đặc điểm nêu trên) đã nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Đình H, bà Nguyễn Thị L.*

*Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Phạm Đình H, bà Nguyễn Thị L đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình H, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.*

*Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật*

\* Kháng cáo: Ngày 02/8/2024, ông Phạm Đình H và bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai. 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.

\* Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện bị đơn cung cấp tài liệu mới, thể hiện: ngày 26/7/2024 ông H, bà L đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng diện tích 45.367m<sup>2</sup> tại các thửa số 35 (thửa mới 364, 365), 06 (thửa mới 94), 62 (thửa mới 89), 66 (thửa mới 90), 67 (thửa mới 88); tờ bản đồ số 12, 28, 22, trong đó có phần diện tích đang tranh chấp 1.263,6m<sup>2</sup> tại thửa số 365, địa chỉ: thôn A, xã U, huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 939678 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Pa cấp ngày 30/11/2000 cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Phố núi, phòng giao dịch Ayunpa để bảo đảm nghĩa vụ vay tiền cho người khác. Đến ngày 26/7/2024 (Tòa án huyện Krông Pa xử ngày 25/7/2024) thì giữa Ngân hàng với bị đơn ký hợp thế chấp số 01/2024/24062392/HĐBĐ đối với toàn bộ diện tích đất trên.

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hoặc nếu xác định có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với nguyên đơn thì đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; nếu xác định có vi phạm thủ tục tố tụng thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

\* Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Kháng cáo của bị đơn đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định của pháp luật nên được giải quyết, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: năm 2002 nguyên đơn ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Phạm Đình H, bà Nguyễn Thị L một phần diện tích đất tại thửa số 35, tờ bản đồ số 12, (diện tích thực tế là 1.263,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 365) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 939678 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai cấp ngày 05/12/2000, địa chỉ: thôn A, xã U, huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai. Sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn đã thực hiện việc quản lý, xây dựng tường rào, canh

tác trồng cây lâu năm. Năm 2011 các cơ quan chức năng của huyện Krông Pa tiến hành đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới và thu hồi một phần diện tích đất và vật kiến trúc trên đất, đồng thời đền bù bằng tiền một phần diện tích đất bị thu hồi cho bị đơn để thực hiện dự án làm đường Trường Sơn Đông. Sau khi bị thu hồi một phần diện tích, nguyên đơn tiếp tục xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất, đổ đất tôn tạo nền, trồng cây lâu năm và trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Do vậy, việc nguyên đơn cho rằng họ sử dụng diện tích đất trên là do nhận chuyển nhượng của bị đơn từ năm 2002 là có cơ sở.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ mới thể hiện: sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/7/2024 bị đơn đã thế chấp thửa đất số 35 (hiện nay là thửa số 365), tờ bản đồ số 12 cùng với một số thửa đất khác tại thôn A, xã U, huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Phố Núi, phòng giao dịch Ayunpa để bảo đảm nghĩa vụ vay tiền cho người khác. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, nếu xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không thể thi hành án được (do đất bị đơn đã thế chấp tại Ngân hàng) nên phải đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời phải xem xét việc nhận thế chấp thửa đất số 365 có phải là ngay tình hay không mới giải quyết được triệt để vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên. Tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử không thể khắc phục được, do vậy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Trường hợp này là do yếu tố khách quan, Tòa án cấp sơ thẩm không thể biết được khi ra bản án nên không có lỗi.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phạm Đình H và bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0004303 ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Krông Pa;
- Chi cục THADS huyện Krông Pa;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

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

(Đã ký)

