

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 177/2025/DS-PT

Ngày 23 - 4 - 2025

*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 Nguyễn Văn Bằng; Ông Nguyễn Sỹ Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2025/QĐ-DS ngày 06/3/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Phúc L, sinh năm 1966. Nơi cư trú: Thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Xuân T. Nơi cư trú: Thôn F, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Xuân B. Nơi cư trú: Thôn F, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông B là ông Nguyễn Phúc L. (Vắng mặt)

Bị đơn: Ông Bùi Văn S, sinh năm 1968, bà Bùi Thị H, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn S: Ông Bùi Văn C, sinh năm 1985. Địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị H: Ông Nguyễn Khắc D, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn E, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H1. (Vắng mặt)

- Ông Trần Quang T1. Nơi cư trú: Tổ dân phố D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

- Ông Phạm Xuân Đ. Nơi cư trú: Thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

- Chị Bùi Hằng N, anh Bùi Trung T2. Nơi cư trú: Thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt và có đơn từ chối tham gia tố tụng)

- Chị Bùi Hằng X, sinh ngày 26/8/2006. Nơi cư trú: Thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H2.

Địa chỉ: Thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Xuân B và là đồng thời là nguyên đơn ông Nguyễn Phúc L trình bày:***

Chúng tôi là con của ông Nguyễn Xuân L1 (Sinh năm 1938, chết ngày 16/9/2019) và mẹ là Bùi Thị M (Sinh năm 1942, chết ngày 28/5/1978). Vào khoảng tháng 4/2003 (AL) ông Nguyễn Xuân L1 có nhu cầu mua đất nên có đưa tiền nhờ ông L (là con của ông L1) đứng ra mua đất của ông S và bà H với diện tích đất là 1023m² (Chiều rộng 11m, chiều dài 93m) là một phần thửa đất có diện tích 5530m² của bà H, ông S được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số R 429191, tại Thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vị trí thửa đất chuyển nhượng có tứ cận: Phía Đông giáp nhà anh T3; phía Tây giáp đường đi vào 714; phía Bắc giáp vườn anh H3; phía Nam giáp ông S và bà H, số tiền chuyển nhượng là 14.800.000 đồng. Ngày 25/08/2003 các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký chữ viết của bà H và được BTQ thôn 14 - thị trấn E và được UBND thị trấn E xác nhận việc chuyển nhượng. Ông L1 đã giao đủ tiền cho ông S và bà H, đồng thời bà H và ông S đã giao đất cho ông L1 sử dụng, sau đó gia đình tôi không có nhu cầu sử dụng đất nên cho bà H, ông Sáu M1 lại đất để trồng cỏ nuôi bò, ông S không ký vào hợp đồng nhưng ông S là người trực tiếp nhận tiền và làm giấy tờ sang nhượng đất và sau đó đưa cho ông L Giấy tờ chuyển nhượng đất.

Vào ngày 31/6/2005 ông S, bà H cần bán đất để mua bò, nên đã đặt vấn đề với ông L1 để bán tiếp phần diện tích đất là 88m² (Chiều rộng 01m, chiều dài 88m) trong thửa đất của bà H và ông S và diện tích 88m² này nằm sát với diện tích ông L1 đã mua vào ngày 25/8/2003. Diện tích 88m² có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông L1; phía Tây giáp đường đi 714; phía Nam giáp đất anh S; phía Đông giáp đất anh C1. Bà H là người ký và viết giấy tờ này và bên phía bà H đã giao đất và ông L1 giao tiền đầy đủ cho vợ chồng bà H và ông S.

Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông S và bà H xong do chưa có điều kiện để đi làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Gia đình chúng tôi không có nhu cầu sử dụng nên cho ông S, bà H mượn lại để trồng cỏ nuôi bò.

Khi ông L1 bị bệnh nặng, tôi có yêu cầu bà Bùi Thị H và ông Bùi Văn S cùng ông L1 đi làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích đã chuyển nhượng ở trên, nhưng bà H không chịu đi làm thủ tục, với lý do: Bà H không thừa nhận số diện tích đã chuyển nhượng cho ông L1 là 1023m² vào ngày 25/8/2003, bà H chỉ thừa nhận chuyển nhượng diện tích 88m² vào ngày 31/6/2005. Vậy nên, ông L1 không làm được thủ tục chuyển nhượng QSDĐ.

Vào năm 2019, ông L1 có nguyện vọng muốn xây nhà tại phần đất đã nhận chuyển nhượng nên có đổ gạch ngói để xây nhà, bà H và ông S không có ý kiến gì, nhưng một thời gian thì ông L1 mất nên không xây nhà được nữa.

Trước lúc chết, ông L1 không để lại di chúc cho các con về di sản thừa kế. Hiện tại ông L, ông B và ông T là những người con của ông L1 và thuộc hàng thừa kế thứ nhất, ông bà nội, ngoại (bố, mẹ của ông L1, bà M) đã chết hết, ông L, ông B và ông T được hưởng di sản của ông L1, bà M để lại trước lúc chết.

Ông L là người đại diện theo ủy quyền của các hàng thừa kế của ông L1 khởi kiện, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lập ngày 31/6/2005, diện tích 1111m² (Chiều rộng 12m, chiều dài 93m) trong thửa đất 89, tờ bản đồ số 11; địa chỉ thửa đất; Thôn A, thị trấn E, huyện E, giữa ông Nguyễn Xuân L1 với bà Bùi Thị H và ông Bùi Văn S có hiệu lực pháp luật và đề nghị Tòa án lấy kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án. Đối với cây trồng trên đất thì chúng tôi sẽ có trách nhiệm trả số tiền cây trồng trên đất cho bị đơn và bị đơn phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn tại bản tự khai; biên bản lấy lời khai và các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa Bùi Thị H trình bày:**

Nguồn gốc quyền sử dụng đất số R 429191, thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 89, diện tích được cấp là 5530m², tại thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất mặc dù cấp cho hộ bà Bùi Thị H nhưng thực chất đây là tài sản của vợ chồng được mẹ bà H cho.

Đối với giấy chuyển nhượng đất ngày 25/8/2003 bà H không biết, bà H xác định chữ ký trong giấy chuyển nhượng phía nguyên đơn cung cấp không phải là chữ viết và chữ ký của bà H. Bà H không thừa nhận việc mua bán đất này. Bà H cũng chưa bao giờ nghe ông S nói là đã bán đất cho ai, diện tích đất theo như ông L đã trình bày là đã bán cho ông L1 thì bà H vẫn sử dụng từ thời điểm khai hoang từ khoảng 1988 cho đến nay.

Đối với giấy chuyển nhượng đất lập ngày 31/6/2005 giữa bà và ông Nguyễn Xuân L1 mà ông L đã cung cấp cho Tòa án, bà H thừa nhận là bà H có bán cho ông L diện tích 88m² (Chiều rộng 01m, chiều dài 88m) trong thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11 trên. Chữ ký chữ viết là của bà nhưng do ông S là người bắt ép bà H viết giấy bán đất, bà H viết xong và đưa cho ông S, còn việc nhận tiền thì do ông S nhận. Giá chuyển nhượng đất là bao nhiêu thì bà H cũng không hề biết. Sau khi bán đất xong thì không thấy ông L1, ông L sử dụng nên bà H vẫn sử dụng đất từ thời gian đó cho đến nay. Trong giấy ghi tứ cận, vị trí thửa đất các bên nhận chuyển nhượng 1m đất trên thực địa có ghi cạnh phía bắc giáp với đất của ông L1 là ông S bảo bà H viết như thế nào thì bà H viết như thế, thời điểm đó bà H không biết rõ ông L hay ông L1 mua bán như thế nào.

Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lập ngày 31/6/2005, tổng của hai hợp đồng là 1111m² (Chiều rộng 12m, chiều dài 93m) trong thửa đất 89, tờ bản đồ số 11; địa chỉ thửa đất: Thôn A, thị trấn E, huyện E, giữa ông Nguyễn Xuân L1 với bà Bùi Thị H và ông Bùi Văn S có hiệu lực pháp luật thì bà H không đồng ý với hợp đồng ngày 25/8/2003, bà H chỉ đồng ý với hợp đồng ngày 31/6/2005 bán với diện tích 88m² (Chiều rộng 01m, chiều dài 88m) trong thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11.

Tại bản tự khai các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Văn S trình bày:

Bà Bùi Thị H là vợ của tôi. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/8/2003 với diện tích đất là 1023m² (Chiều rộng 11m, chiều dài 93m) như ông L đã cung cấp thì ông S không đồng ý. Ông S thừa nhận có bán cho ông L 10m theo trục đường đi từ E vào xã E, chiều dài là 88m. Có tứ cận như sau: Phía đông: giáp đất nhà ông S; Phía tây: giáp đất nhà ông bà H3, H5; Phía nam: giáp đường đường nhựa; Phía bắc: Giáp đất nghĩa địa. Đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 89, trong diện tích được cấp là 5530m², thửa đất tại thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, cấp cho hộ Bùi Thị H, (nay là thửa 233, tờ bản đồ số 11). Giá trị chuyển nhượng đất là 1,2tr/m x 10m = 12.000.000 đồng. Việc mua bán có lập giấy tờ viết tay giữa ông L với ông S, ngày tháng năm chuyển nhượng đất cho ông L thì ông S không nhớ rõ, hợp đồng chuyển nhượng 10m đất này là hợp đồng khác, ông S có ký giấy chuyển nhượng, không phải là hợp đồng ngày 25/8/2003 mà ông L đã cung cấp cho tòa án. Tại thời điểm bán xong thì ông S có yêu cầu ông L thực hiện việc sang tên GCNQSD nhưng ông L không làm. Việc chuyển nhượng đất giữa ông S và ông L thì ông S có nói với ông L là bà H không biết, ông L đồng ý mua được thì ông L mua.

Đến 2022 bà H mới biết việc ông S bán đất cho ông L, vì ông L có ra nhà nói với bà H làm thủ tục sang tên GCNQSD. Thửa đất trên đứng tên hộ bà H, nhưng ông

S nghĩ mình là chồng thì cứ đứng ra bán. Sau khi các bên nhận chuyển nhượng đất cho nhau xong rồi thì ông S giao cho giấy tờ và giao bì đất phô tô cho ông L cầm, ông S đã nhận đủ tiền bán đất từ ông L.

Đối với giấy tờ giấy sang nhượng đất ngày 31/6/2005 bà H bán 01m đất thì ông S có biết, việc mua bán giữa ông S và ông L làm việc với nhau, ông S đã nhận đủ số tiền bán đất, còn 01m đất thì giáp với thửa đất 10m mà ông S đã bán cho ông L. Ông S là người giao dịch chuyển nhượng đất với ông L chứ không có liên quan gì đến ông L1 là bố của ông L. Giấy chuyển nhượng này bà H là người viết chứ ông S không viết.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 25/8/2003 và giấy sang nhượng đất ngày 31/6/2005 ông S chỉ thừa nhận bán 11m chứ không phải là theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 12m.

Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Hằng N, ông Bùi Trung T2 trình bày: Chúng tôi là con của ông S, bà H. Chúng tôi xác định thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11, nguồn gốc của thửa đất này là do ông bà N1 cho mẹ tôi, tại thời điểm chúng tôi chưa sinh ra. Tôi xác định tài sản này là của mẹ tôi không phải là của chúng tôi.

Tại văn bản trình bày ý kiến người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn E trình bày: Ngày 29/08/2003 UBND thị trấn E xác nhận việc sang nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Bùi Thị H. Hiện nay UBND thị trấn E không có cơ sở để xác định đúng, sai việc sang nhượng, chữ ký của các bên và ai là người mang hợp đồng đến UBND xã để xác nhận vì: Không có hồ sơ lưu trữ, ông Nguyễn Văn N2 là người ký hồ sơ đã chết, cán bộ địa chính đã thay đổi, hiện nay đang công tác tại xã C, huyện E.

Tại biên bản lấy lời khai ông Phạm Quang T4 trình bày: Tôi được TAND huyện Ea Kar cung cấp 01 giấy sang nhượng đất vào năm 2003 có phần xác nhận của tôi và ông Phạm Văn N3 (đã chết) phó chủ tịch UBND thị trấn xác nhận đóng dấu. Qua xem xét giấy sang nhượng do đã lâu tôi không nhớ rõ ai là người đưa giấy đến để xác nhận, còn chữ ký của bà H có phải là của bà H hay không thì tôi không biết. Tuy nhiên, phần xác nhận của tôi thì chỉ căn cứ vào phần xác nhận của Ban tự quản, tôi cũng kiểm tra xác định đất đã có giấy chứng nhận QSD đất không có tranh chấp hay đơn từ gì gửi ra Ủy ban, không thể chấp tại ngân hàng, tôi cũng chỉ xem xét đất có đủ điều kiện để chuyển nhượng và yêu cầu các bên sớm thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, chứ tôi không phải là người lập hồ sơ chuyển nhượng cho các bên. Mục đích tôi xác nhận đất đủ điều kiện để chuyển nhượng hay không và để các bên thực hiện việc mua bán theo quy định của pháp luật là lập hợp đồng, công chứng chứng thực, chứ không xác nhận nội dung mua bán tay với nhau.

Tại biên bản lấy lời khai ông Phạm Xuân Đ trình bày: Tôi (Đóa) có làm thôn trưởng thôn 14, thị trấn E vào năm 2003. Vào thời điểm này (tôi không nhớ rõ ngày tháng) ông Bùi Văn S (chồng bà H) có đưa cho tôi 01 giấy sang nhượng đất nhờ ban tự quản thôn xác nhận. Khi tôi xem lại nội dung giấy sang nhượng có nội dung “Nay tôi có mảnh vườn, đã được nhà nước cấp quyền sử dụng đất số R429191, diện tích 5530m², nay gia đình tôi sang nhượng lại cho anh Nguyễn Xuân L1 thường trú tại K, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk một mảnh vườn nhà có số đo là chiều rộng 11m, chiều dài là 93m. Sau khi tôi xem giấy sang nhượng có chữ ký của bà Bùi Thị H thì tôi có hỏi tại sao một mình bà H ký, ông S nói là đất cấp cho hộ bà Bùi Thị H nên một mình bà H ký. Vì tôi nghĩ có việc mua bán thực sự, ông S cũng là chủ đất và là chồng của bà H nên tôi cũng không hỏi gì thêm nên đã xác nhận nội dung mua bán cho các bên thực hiện việc sang tên theo quy định của pháp luật. Việc các bên thực hiện việc mua bán đất, bàn giao tiền và lập biên bản ở đâu thì tôi không biết, không chứng kiến, tới nhà tôi xác nhận chỉ có mình ông S, không có ông L1, bà H, còn có phải chữ ký của bà H hay không thì tôi không biết, vì ông S, bà H có việc bán đất thì tôi chỉ xác nhận theo quy định.

Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Giữa ông với các đương sự trong vụ án không có quan hệ hay mâu thuẫn gì. Vào năm 2000 ông H2 có mua của ông S, bà H diện tích đất là 412m² (ngang 5m, dài 84m). Vào khoảng năm 2003 bố mẹ tôi là ông Nguyễn Mạnh H3 có mua thêm 01 diện tích đất 588m² (ngang 7m, dài 84m) giáp phần đất tôi mua. Cũng vào năm 2003, ông Nguyễn Phúc L có mua của ông S, bà H diện tích đất khoảng 10m. Vào khoảng năm 2005 – 2006 tôi có biết ông L có mua thêm 1m chiều ngang giáp phần đất đã mua trước đó. Xác định có việc mua bán đất giữa ông L với ông S, bà H là đúng sự thực. Sau khi mua đất xong nhưng không có nhu cầu sử dụng nên có cho nhà ông S và bà Hồng M2 để trồng cỏ nuôi Bò. Phần diện tích đất ông L mua giáp ranh đất của bố mẹ tôi mua, nhưng sau đó bố mẹ tôi đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H4 và bà Nguyễn Thị Kim H5. Ông L có cắm mốc ranh giới trên đất. Năm 2019 tôi thấy ông L có đổ gạch ngói trên đất để xây dựng nhà thì các bên phát sinh tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2024/DS ST ngày 21 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 689, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

I. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Phúc L.

Tuyên xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 29/08/2003, ngày 31/06/2005 giữa ông Nguyễn Xuân L1 với ông Bùi Văn S và bà Bùi Thị H có diện tích 1111m² (diện tích còn lại là 1078.9m²) thuộc một phần thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích là 3440m², tại Thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có vị trí theo hệ tọa độ VN2000, tứ cận và cạnh dài như sau:

+ Phía Đông: Từ cạnh 1 có tọa độ X504643.01, Y1414009.06 đến cạnh 2 có tọa độ X504648.81, Y1413998.56 có cạnh dài 12m. (Giáp đường đất)

+ Phía Tây: Từ cạnh 5 có tọa độ X504562.61, Y1413968.45 đến cạnh 6 có tọa độ X504558.03, Y1413979.54 cạnh dài 12m. (Giáp đường liên xã E đi E)

+ Phía Nam: Từ cạnh 2 có tọa độ X504648.81, Y1413998.56 đến cạnh 5 có tọa độ X504562.61, Y1413968.45 cạnh dài 91.31m. (Giáp thửa đất ông S và bà H)

+ Phía Bắc: Từ cạnh 1 có tọa độ X504643.01, Y1414009.06 đến cạnh 6 có tọa độ X504558, Y1413979.54 cạnh dài 89.96m. (Giáp thửa đất số 232, tờ bản đồ số 11)

(Kèm theo bản án là bản vẽ hoàn công của Công ty cổ phần Đ1 đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 27/06/2023)

Buộc hộ gia đình ông Bùi Văn S và bà Bùi Thị H phải thực hiện các thủ tục hành chính tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Phúc L phải trả cho bị đơn ông Bùi Văn S và bà Bùi Thị H giá trị cây trồng trên đất là 5.541.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Bùi Thị H kháng cáo toàn bộ bản án. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 vụ án thì kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải thực hiện các thủ tục hành chính tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định của pháp luật là không đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung: Ông Nguyễn Phúc L, ông Nguyễn Xuân T và ông Nguyễn Xuân B (là hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Xuân L1) khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/6/2005 giữa ông Nguyễn Xuân L1 với bà Bùi Thị H và ông Bùi Văn S với tổng diện tích chuyển nhượng của cả 02 Hợp đồng là 1111m² (Chiều rộng 12m, chiều dài 93m), thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11 (Nay là thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11), địa chỉ thửa đất Thôn A, thị trấn E, huyện E có hiệu lực pháp luật.

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

[2.1] Nguyên đơn cung cấp 02 Hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay gồm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/6/2005, tại mục người bán ghi họ tên là Bùi Thị H, người mua nêu trong Giấy sang nhượng là ông Nguyễn Xuân L1. Quyền sử dụng đất nêu trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/8/2003 thuộc thửa đất 89, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 429191 do UBND huyện E cấp ngày 09/11/2001 cho hộ bà Bùi Thị H. Nay thuộc một phần thửa đất số 233 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 050207 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/12/2016 cho hộ bà Bùi Thị H và ông Bùi Văn S.

Theo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2003, giữa người chuyển nhượng là bà Bùi Thị H và người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân L1 thì thửa đất chuyển nhượng có chiều rộng là 11m, dài 93m, có vị trí, tứ cận: phía đông giáp nhà anh T3; phía tây giáp đường lớn đi vào 714; phía nam giáp nhà ông S bà H; phía bắc giáp anh H3, với giá chuyển nhượng là 14.800.000 đồng. Hợp đồng được BTQ thôn 14 là ông Phạm Xuân Đ, cán bộ địa chính thị trấn E là Trần Quang T1 và UBND thị trấn E xác nhận vào ngày 29/8/2003.

Ông S cho rằng trước đây ông chỉ chuyển nhượng cho ông L thửa đất có chiều rộng 10m chứ không chuyển nhượng cho ông L1 như Hợp đồng mà ông L cung cấp. Bà H thì cho rằng bà không biết hợp đồng này và làm đơn yêu cầu giám định chữ ký chữ viết. Tại Kết luận giám định số 539/KL – KTTHS ngày 26/04/2024 của Phòng K Công an tỉnh Đ kết luận **không đủ cơ sở kết luận** chữ ký, chữ viết Bùi Thị H trong Hợp đồng so với mẫu so sánh có phải do cùng một người ký, viết ra. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai của TAND huyện Ea Kar, ông Phạm Xuân Đ là thôn trưởng xác nhận: Ông S là người đưa hợp đồng lập ngày 25/08/2003 đến nhà ông và đề

nghe ông xác nhận việc gia đình bà H có chuyển nhượng đất. Sau khi tôi xem giấy sang nhượng có chữ ký của bà Bùi Thị H thì ông Đ có hỏi tại sao một mình bà H ký, ông S nói là đất cấp cho hộ bà Bùi Thị H nên một mình bà H ký. Nghĩ có việc mua bán thực sự, ông S cũng là chủ đất và là chồng của bà H nên ông Đ cũng không hỏi gì thêm nên đã xác nhận nội dung mua bán cho các bên thực hiện việc sang tên theo quy định của pháp luật. Hợp đồng còn có xác nhận của cán bộ địa chính và đại diện UBND thị trấn. Do đó, có cơ sở khẳng định Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2003 là do ông S mang ký xác nhận và giao cho gia đình nguyên đơn quản lý. Ông S không đưa ra được chứng cứ chứng minh chỉ bán cho ông L thửa đất với chiều rộng là 10m.

[2.2] Tại hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 31/06/2005 giữa người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân L1 và người chuyển nhượng là bà Bùi Thị H, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ông S và bà H đều thừa nhận bà H là người viết Hợp đồng này. Hợp đồng ghi đất chuyển nhượng có chiều rộng mặt đường là 01m, chiều dài là 88m, vị trí, tứ cận: phía đông giáp anh C1; phía tây giáp đường; phía nam giáp anh S; phía bắc giáp ông L1. Như vậy, khi viết giấy bán đất với chiều rộng 01m vào năm 2005, ông S và bà H đã xác định hướng Bắc giáp đất ông L1. Nếu không có việc ông S, bà H đã bán đất cho ông L1 vào năm 2003 thì thực tế hướng Bắc thửa đất giáp đất ông H3. Do đó, có cơ sở khẳng định ông S, bà H biết việc chuyển nhượng đất giữa ông S với ông L1 theo như Hợp đồng được xác lập ngày 25/08/2003. Bà H cho rằng bị ông S ép buộc viết giấy chuyển nhượng đất lập ngày 31/06/2005 và không được nhận tiền nhưng từ khi viết giấy chuyển nhượng ngày 25/8/2005, bà H không có ý kiến gì về Hợp đồng này. Quá trình tố tụng, bà H không có căn cứ nào khác chứng minh cho lời trình bày của mình.

[2.3] Tại các Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều thể hiện bên bán đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đất cho bên mua, nội dung này là phù hợp lời khai nguyên đơn và người làm chứng Nguyễn Văn H2.

[2.4] Từ các nhận định nêu trên, có cơ sở xác định vợ chồng ông S, bà H có chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Xuân L1 theo nội dung các giấy sang nhượng lập ngày 25/08/2003 và ngày 31/6/2005. Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 31/06/2005 giữa ông Nguyễn Xuân L1 và bà Bùi Thị H chiều rộng mặt đường là 01m chiều dài là 88m mặc dù không đủ điều kiện để tách thửa nhưng thửa đất này nằm liền kề với thửa đất mà các bên đã xác lập hợp đồng ngày 25/08/2003 nên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận 02 hợp đồng này có hiệu lực với diện tích theo biên bản đo đạc hiện trạng là 1078.9m² và buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 5.541.000 đồng giá trị cây trồng trên đất gồm Mía, 15 bụi chuối, 01 gốc Sung, 52 cây Keo, 03 cây Bạch đàn là có căn cứ.

[3] Án sơ thẩm buộc bị đơn ông Bùi Văn S và bà Bùi Thị H phải thực hiện các thủ tục hành chính tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định của pháp luật là không thể thi hành án được. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, bên nhận chuyển nhượng có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền khai nhận di sản thừa kế, thực hiện thủ tục sang tên theo quy định. Do đó, cần điều chỉnh cách tuyên để đảm bảo công tác thi hành án.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H về việc sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ các Điều 689, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Phúc L.

[1.1] Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân L1 với ông Bùi Văn S và bà Bùi Thị H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/08/2003 và ngày 31/06/2005 đối với thửa đất có diện tích thực tế là 1078.9m² có hiệu lực pháp luật, đất thuộc một phần thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11 có diện tích là 3440m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 050207 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/12/2016 cho hộ bà Bùi Thị H và ông Bùi Văn S. Địa chỉ thửa đất tại Thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí thửa đất theo hệ tọa độ VN2000, tứ cận và cạnh dài như sau:

+ Phía Đông: Từ cạnh 1 có tọa độ X504643.01, Y1414009.06 đến cạnh 2 có tọa độ X504648.81, Y1413998.56 có cạnh dài 12m. (Giáp đường đất)

+ Phía Tây: Từ cạnh 5 có tọa độ X504562.61, Y1413968.45 đến cạnh 6 có tọa độ X504558.03, Y1413979.54 cạnh dài 12m. (Giáp đường liên xã E đi E)

+ Phía Nam: Từ cạnh 2 có tọa độ X504648.81, Y1413998.56 đến cạnh 5 có tọa

độ X504562.61, Y1413968.45 cạnh dài 91.31m. (Giáp thửa đất ông S và bà H)

+ Phía Bắc: Từ cạnh 1 có tọa độ X504643.01, Y1414009.06 đến cạnh 6 có tọa độ X504558, Y1413979.54 cạnh dài 89.96m. (Giáp thửa đất số 232, tờ bản đồ số 11)

(Kèm theo bản án là bản vẽ hoàn công của Công ty cổ phần Đ1 đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 27/06/2023).

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Phúc L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

[1.2] Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Phúc L phải trả cho bị đơn ông Bùi Văn S và bà Bùi Thị H giá trị cây trồng trên đất là 5.541.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về án phí, chi phí tố tụng:

[2.1] Chi phí tố tụng:

* Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Buộc ông Bùi Văn S và bà Bùi Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Phúc L số tiền 11.000.000 đồng.

* Về chi phí giám định: buộc ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Phúc L phải trả lại cho bà Bùi Thị H và ông Bùi Văn S số tiền là 1.440.000 đồng.

[2.2] Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn ông Bùi Văn S và bà Bùi Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Phúc L cùng phải chịu 300.000 đồng án phí DSST có giá ngạch.

Ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Phúc L không phải chịu án phí DSST không có giá ngạch. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Phúc L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/00204883, ông Nguyễn Xuân T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/00204882, ông Nguyễn Xuân B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/00204881 cùng ngày 11/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

[2.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000699 ngày 03/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[3] 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.

[4] 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, 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 Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương