

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 216/2025/DS-PT

Ngày 29 - 5 - 2025.

Về việc “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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Phương;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang

Ông Trần Nam Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 23 và ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2025/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 255/2025/QĐPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 338/2025/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2023): Ông Lê Huy H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ G, ấp A, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1950.

Bà Trần Thị N, sinh năm 1949.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N (Hợp đồng ủy quyền ngày 04/7/2023): Bà Đặng Thị P, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Hoàng V, sinh năm 1993.
2. Bà Phan Thị Kim L1, sinh năm 1988.
3. Cháu Phạm Hoàng T, sinh năm 2017.

Người đại diện hợp pháp cho cháu T: Ông Phạm Hoàng V và bà Phan Thị Kim L1.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn L đề ngày 27 tháng 4 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Huy H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 14/8/2017 ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn L diện tích đất 284,7m² trong đó có 80m² đất ONT và 204,7m² đất cây lâu năm thuộc thửa chính thức là 337, tờ bản đồ số 12 (cắt ra từ thửa 1816, tờ bản đồ số 03 cũ), xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Việc chuyển nhượng giữa các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã L, huyện L chứng thực, số chứng thực: 89, quyển số 1-SCT/HĐ,GD ngày 14/8/2017. Giá chuyển nhượng thực tế là 350.000.000 đồng, tuy nhiên hai bên thỏa thuận để miễn giảm thuế thu nhập nên ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 70.000.000 đồng.

Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông L đã giao đủ số tiền 350.000.000 đồng cho ông H1, bà N tại UBND xã L. Việc giao tiền không lập biên bản giao tiền mà đưa trực tiếp bằng tiền mặt. Phía ông H1, bà N cũng đã bàn giao diện tích đất cho ông L quản lý, sử dụng từ tháng 08/2017 cho đến nay.

Đầu năm 2020 ông L đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên diện tích 284,7m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 12, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Việc xây dựng nhà không bị chính quyền xử phạt hành chính trong lĩnh vực xây dựng. Ông H1, bà N ở sát phần đất, biết rõ ông L xây nhà và cũng không có phản đối việc ông L xây dựng nhà ở. Ông L đã được nhập hộ khẩu thường trú vào trong phần đất và nhà này.

Ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì phía ông L có yêu cầu ông H1, bà N đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông L đi đăng ký biến động tách thửa 337, tờ bản đồ số 12 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai tuy nhiên ông H1, bà N không đưa nên ông L không thực hiện được việc tách thửa.

Căn cứ vào điểm a, tiểu mục 2.3, khoản 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng số 89, quyển số 1- SCT/HĐ,GD ngày 14/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N với ông Hoàng Văn L có căn cứ để công nhận hiệu lực.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết:

+ Thứ nhất: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã L, huyện L chứng thực, số chứng thực: 89, quyển số 1- SCT/HĐ,GD ngày 14/8/2017 giữa Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N với ông Hoàng Văn L đối với diện tích đất 284,7m² trong đó có 80m² đất ONT và 204,7 m² đất cây lâu năm thuộc

thửa chính thức là 337, tờ bản đồ số 12 (cắt ra từ thửa 1816, tờ bản đồ số 03 cũ), xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+ Thứ hai: Công nhận diện tích đất 284,7m² trong đó có 80m² đất ONT và 204,7m² đất cây lâu năm thuộc thửa 337 (cắt ra từ thửa 1816 cũ), tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ cũ số 03), xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Văn L để ông L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

Ngoài ra ông L không có yêu cầu khởi kiện gì khác.

Ông L có vợ tên Phạm Thị N1, sinh năm 1978 nhưng đã chết vào năm 2019, hiện tại ông L vẫn độc thân.

Ông L đồng ý với bản đồ hiện trạng thửa đất và chứng thư thẩm định giá không yêu cầu đo đạc, thẩm định lại. Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu về việc thẩm định giá m³ đất san lấp theo như đơn yêu cầu thẩm định giá ngày 04/7/2024.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Về nguồn gốc phần đất thuộc thửa cũ số 1816, tờ bản đồ số 03 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai trước đây là thửa 07, tờ bản đồ số 03 do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng khoảng năm 1978. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông trực tiếp quản lý sử dụng phần đất và kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì ông không nhớ. Ngày 11/7/2014 ông được UBND huyện L cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 233287 đối với phần đất diện tích 7285,60m² thuộc thửa 1816, tờ bản đồ số 3 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Khoảng đầu tháng 03/2017 ông L có đến liên hệ vợ chồng ông hỏi mua đất, sau khi bàn bạc thì vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng cho ông L phần đất cây lâu năm có diện tích ngang 10m, dài 27m, thuộc một phần thửa 1816, tờ bản đồ số 3 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, ông đồng ý cho lại ông L 15.000.000 đồng để ông L làm giấy tờ. Ngày 11/3/2017 giữa ông và ông L có lập 01 giấy đặt cọc bằng giấy tay theo đó phía ông L đã đặt cọc cho ông số tiền 20.000.000 đồng, khoảng 03 tháng sau thì ông L thanh toán cho ông toàn bộ số tiền còn lại.

Đến ngày 14/8/2017 ông L có nhờ vợ chồng ông ra UBND xã L để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Ông xác định chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/8/2017 là do ông và bà N trực tiếp ký và viết. Do ông và ông L là chỗ thân tình nên khi ra xã ký hợp đồng chuyển nhượng ông và bà N cũng không đọc lại hợp đồng. Mặt khác sau khi ký xong ông L giữ toàn bộ bản chính hợp đồng nên vợ chồng ông hoàn toàn không biết là trong hợp đồng ghi việc vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông L phần đất có diện tích 284,7m² (trong đó có 80m² đất ONT và 204,7m² đất CLN). Sau này khi ông L khởi kiện ra Tòa án thì ông mới biết. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng ông có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L để đi đăng ký tách thửa nhưng ông L không thực hiện được do phần đất không đủ điều kiện tách thửa.

Nay ông L khởi kiện: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã L, huyện L chứng thực, số chứng thực: 89, quyền số 1- SCT/HĐ,GD ngày 14/8/2017 giữa vợ chồng ông với ông Hoàng Văn L đối với diện tích đất 284,7m² trong đó có 80m² đất ONT và 204,7m² đất cây lâu năm thuộc thửa chính thức là 337, tờ bản đồ số 12 (cắt ra từ thửa 1816, tờ bản đồ số 03 cũ), xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 284,7m² trong đó có 80m² đất ONT và 204,7m² đất cây lâu năm thuộc thửa chính thức là 337, tờ bản đồ số 12 (cắt ra từ thửa 1816, tờ bản đồ số 03 cũ), xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Văn L để ông L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bởi vì: Vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng cho ông L phần đất diện tích ngang 10m, dài 27m loại đất cây lâu năm thuộc một phần thửa 1816, tờ bản đồ số 3 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai chứ hoàn toàn không chuyển nhượng phần đất diện tích 284,7m² (trong đó có 80m² đất ONT và 204,7 m² đất CLN).

Vợ chồng ông vẫn đồng ý chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn L phần đất cây lâu năm có diện tích ngang 10m, dài 27m, thuộc một phần thửa 1816, tờ bản đồ số 3, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo giấy đặt cọc ngày 11/3/2017. Theo bản vẽ hiện trạng số 5012/2023 ngày 25/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2 thực hiện thì phần đất mà hiện nay ông L đang tranh chấp có tổng diện tích là 297,8m² thuộc thửa số 446b, tờ bản đồ 12, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Về hiện trạng ranh giới thì đúng như hiện trạng mà vợ chồng ông đã chỉ ranh bàn giao cho ông L khi chuyển nhượng. Về diện tích thì có tăng lên là do trước đây có một con đường mòn nằm trong đất của ông, nay con đường dời ra phí ngoài nên ông L sử dụng luôn phần đất còn dư, do đó phần đất mới tăng lên là 297,8m². Ông cũng không tranh chấp hay có yêu cầu gì đối với phần đất tăng thêm này, vợ chồng ông đồng ý để cho ông L được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất này. Trong vụ án này vợ chồng ông không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác.

Ông đồng ý với bản đồ hiện trạng thửa đất và chứng thư thẩm định giá không yêu cầu đo đạc, thẩm định lại.

Hiện nay ông L đang cho ông gia đình ông Phạm Hoàng V, bà Phan Thị Kim L1 thuê toàn bộ phần đất và nhà này. Ngoài ra không còn ai khác ở trên phần đất.

- Bà Đặng Thị P, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị N trình bày:

Bà N thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông H1, bà N không trình bày gì thêm. Trong vụ án này bà N không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác.

Bà N đồng ý với bản đồ hiện trạng thửa đất và chứng thư thẩm định giá. Không yêu cầu đo đạc, thẩm định giá lại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng V, bà Phan Thị Kim L1 trình bày:

Khoảng tháng 10/2023 vợ chồng ông bà có thuê phần đất và nhà của ông Hoàng Văn L tại địa chỉ ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, giá thuê là 2.000.000

đồng/tháng. Việc thuê chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập hợp đồng. Hiện nay vợ chồng ông bà và con là Phạm Hoàng T, sinh năm 2017 đang sinh sống trên phần đất và nhà thuê của ông L, ngoài ra thì không có ai khác. Ông, bà xác định chỉ thuê nhà của ông L chứ không mua bán gì.

Nay ông L khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1, bà N thì ông bà không có ý kiến gì. Ông bà cũng không có yêu cầu khởi kiện độc lập hay yêu cầu gì khác trong vụ án này. Do bận công việc nên ông bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 119, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” của nguyên đơn ông Hoàng Văn L với bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N.

2. Về án phí: Ông Hoàng Văn L phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009432 ngày 12/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành. Ông L đã nộp đủ án phí.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá là 27.882.000 đồng (đã nộp xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Kháng cáo:

Ngày 09/9/2024 đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Huy H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: Diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng đủ điều kiện tách thửa theo các Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 và Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần,

vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên thể hiện trong bài phát biểu đã được nêu công khai tại phiên tòa. Tóm lại, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đại diện nguyên đơn là ông Lê Huy H làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn là ông Lê Huy H có mặt; bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị P là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Trần Thị N có mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt, những đương sự này sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo, việc vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã L, huyện L chứng thực, số chứng thực: 89, quyền số 1-SCT/HĐ,GD ngày 14/8/2017 giữa Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N với ông Hoàng Văn L đối với diện tích đất 284,7m² trong đó có 80m² đất ONT và 204,7m² đất cây lâu năm thuộc thửa chính thức là 337, tờ bản đồ số 12 (cắt ra từ thửa 1816, tờ bản đồ số 03 cũ), xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; Công nhận diện tích đất 284,7m² trong đó có 80m² đất ONT và 204,7m² đất cây lâu năm thuộc thửa 337 (cắt ra từ thửa 1816 cũ), tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ cũ số 03), xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Văn L để ông L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

Bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất cây lâu năm có diện tích ngang 10m, dài 27m, thuộc một phần thửa 1816, tờ bản đồ số 3, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo giấy đặt cọc ngày 11/3/2017. Theo bản vẽ hiện trạng số 5012/2023 ngày 25/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2 thực hiện thì phần đất mà hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp có tổng diện tích là 297,8m² thuộc thửa số 446b, tờ bản đồ 12, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Về hiện trạng ranh giới thì đúng như hiện trạng mà vợ chồng bị đơn đã chỉ ranh bàn giao cho

nguyên đơn khi chuyển nhượng. Về diện tích thì có tăng lên là do trước đây có một con đường mòn nằm trong đất của bị đơn, nay con đường dời ra phía ngoài nên nguyên đơn sử dụng luôn phần đất còn dư, do đó phần đất mới tăng lên là 297,8m². Bị đơn cũng không tranh chấp hay có yêu cầu gì đối với phần đất tăng thêm này, vợ chồng bị đơn đồng ý để cho nguyên đơn được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất này, chỉ không đồng ý trong phần diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn có diện tích đất thổ cư.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của đại diện nguyên đơn, nhận thấy:

Nguyên đơn khởi kiện, cung cấp chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực ngày 14/8/2017, nội dung thể hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn L diện tích đất 284,7m², ghi rõ mục đích sử dụng 80m² đất ONT + 204,7m² CLN, thửa 337, tờ bản đồ 12 mới (cắt ra từ thửa 1816, tờ bản đồ 03 cũ). Vợ chồng ông H1, bà N thừa nhận họ có ký tên bên chuyển nhượng trong hợp đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên đơn cung cấp, về hình thức và nội dung tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự nên hợp pháp. Các bên đã thực hiện gần hết các quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng, cụ thể là nguyên đơn đã giao đủ tiền, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Chỉ có bị đơn chưa giao giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn để làm thủ tục tách thửa sang tên theo quy định pháp luật nên dẫn đến tranh chấp. Từ đó có cơ sở xác định nguyên đơn chưa tiến hành thủ tục tách thửa sang tên được là do lỗi của vợ chồng bị đơn. DO đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng mới đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Bị đơn ông H1 và bà N thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông L, vẫn đồng ý để nguyên đơn tiếp tục quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng, nhưng không đồng ý rằng trong phần đất chuyển nhượng có 80m² đất ở nông thôn, chỉ chuyển nhượng 284,7m² là loại đất trồng cây lâu năm. Bị đơn cung cấp chứng cứ là giấy đặt cọc ghi ngày 11/3/2017 có nội dung “*Ông H1 chuyển nhượng cho ông L một lô đất diện tích ước tính khoảng 280m² với giá 235.000.000 đồng, nay đặt cọc 20.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ trả trong vòng 30 ngày...*”.

Xét chứng cứ của bị đơn cung cấp, không có giá trị pháp lý, vì giấy đặt cọc ghi ngày 11/3/2017 không có chữ ký xác nhận của các bên trong giao dịch, chỉ thể hiện “*Bên A (bên chuyển quyền) ghi tên Nguyễn Văn H1, Bên B (nhận chuyển quyền) không có ký tên xác nhận gì. Nguyên đơn cũng không thừa nhận là có thực hiện thoả thuận với bị đơn theo nội dung ghi trong giấy đặt cọc. Vì vậy, chứng cứ này không có cơ sở xác định bị đơn chỉ chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm mà không có phần diện tích đất ở nông thôn.*

Toà án cấp sơ thẩm xét xử, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng diện tích đất chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa theo quy định. Đường lối giải quyết của cấp sơ thẩm là không có cơ sở và không giải quyết triệt để quan hệ tranh chấp, bởi lẽ:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được UBND xã L chứng thực ngày 14/8/2017, được hai bên thừa nhận có ký tên xác nhận vào hợp

đồng, về hình thức và nội dung tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự.

- Nguồn gốc của diện tích đất 284,7m², trong đó có 80m² đất ở nông thôn và 204,7m² đất trồng cây lâu năm: Vợ chồng bị đơn là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 7.285,60m² (gồm 250m² đất ở + 7.065,6m² CLN), thửa 1816, tờ bản đồ số 3 (cũ), xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 233287 ngày 11/7/2014 do UBND huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn H1 đứng tên. Ngày 16/9/2020, ông H1 có đơn xin cấp đổi đối với thửa 1816, tờ bản đồ số 3 (BĐDC cũ năm 1994) theo BĐDC mới. Ngày 30/9/2020, ông H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 968358 đối với thửa 337, tờ bản đồ 12 mới, diện tích 7.125m² (gồm 220m² đất ở nông thôn + 6.905m² đất trồng cây lâu năm). Ngày 17/10/2020, ông H1 có đơn xin nhập thửa 337 và thửa 10, tờ bản đồ 12 thành một thửa là thửa 444, tờ bản đồ 12, diện tích 13.349,1m² (gồm 520m² đất ở nông thôn và 12.829,1m² đất trồng cây lâu năm). Ngày 29/10/2020, ông H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 152904 đối với thửa 444, tờ bản đồ 12, diện tích 13.349,1m². Sau đó, ông H1 bà N có đơn xin tách thửa 444, tờ bản đồ 12 mới thành hai thửa 445 và 446. Trong đó thửa 446, tờ bản đồ 12 mới có diện tích 6.533,7m² (220m² đất ở nông thôn + 6.313,7m² đất trồng cây lâu năm), ông H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 123833 ngày 23/12/2020. Theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 5012/2023 ngày 25/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ Chi nhánh L2 thì phần đất ông L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H1 có diện tích theo đo vẽ thực tế là 297,8m² thuộc thửa số 446b, tờ bản đồ 12 mới, xã L, huyện L. Như vậy diện tích đất tranh chấp này nằm trong thửa 446, tờ bản đồ 12 mới, diện tích 6.533,7m² (220m² đất ở nông thôn + 6.313,7m² đất trồng cây lâu năm).

- Xét diện tích tối thiểu để tách thửa đối với diện tích đất 284,7m², trong đó có 80m² đất ở nông thôn và 204,7m² đất trồng cây lâu năm tại địa bàn xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai thì đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 3, Điều 6 Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ “quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai” (chiều ngang đất giáp mặt đường giao thông công cộng từ 5 mét trở lên, diện tích đất ở từ 80m² trở lên).

Từ những dẫn chứng nêu trên, đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 284,7m², trong đó có 80m² đất ở nông thôn và 204,7m² đất trồng cây lâu, thuộc một phần thửa 446, tờ bản đồ 12 mới, xã L, huyện L.

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá là 27.882.000 đồng, theo quy định của pháp luật thì bị đơn phải chịu. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày là chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp, nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại. Việc tự nguyện của đại diện nguyên đơn không trái với quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[6] Về án phí:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N thuộc đối tượng người cao tuổi nên được xem xét miễn án phí.

- Nguyên đơn ông Hoàng Văn L không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm nên hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Huy H là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. Sửa Bản án sơ thẩm.

- Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; các Điều 100, 167, 168, 169, 203 Luật đất đai; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn L đối với ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai chứng thực, số chứng thực: 89, quyển số 1-SCT/HĐ,GD ngày 14/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N với ông Hoàng Văn L có hiệu lực.

- Ông Hoàng Văn L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 284,7m², trong đó có 80m² đất ONT và 204,7m² đất cây lâu năm, thuộc thửa 337 (cắt từ thửa 1816 cũ), tờ bản đồ số 12 (cũ 03) xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 233287 do UBND huyện L cấp 11/7/2014). Nay thuộc một phần thửa 446, tờ bản đồ số 12 mới, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 123833 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/12/2020) theo nội dung quyết định của Bản án phúc thẩm.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá là 27.882.000 đồng (Đã nộp xong).

3. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N.

Nguyên đơn ông Hoàng Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông Hoàng Văn L đã nộp (Theo biên lai số 0009432 ngày 12/5/2023, biên lai số 0016295 ngày 24/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành).

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Tòa án nhân dân huyện Long Thành;
- Dương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thế Phương