

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA
Bản án số: 42/2021/DS-PT

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

Ngày: 27/4/2021

V/v: “Yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Dung;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Chinh

Ông Lê Thanh Hùng

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Hương - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà:

Bà Lữ Thị Phương Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 20/2020/TLPT ngày 08 tháng 3 năm 2021, về việc tranh chấp: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án số 01/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐ-PT ngày 12/4/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị D, sinh năm 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Ngọc Diêm 1, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn:

1. Ông Bùi Kim L (Bùi Thanh L, Bùi Văn L), sinh năm 1970 (Có mặt).

2. Bà Đới Thị X, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Ngọc Diêm 1, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn Đ (Lê Thành Đ), sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Ngọc Diêm 1, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

2. Ông Đới Xuân C, sinh năm 1955 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Thạch B, xã Quảng Thạch, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

Người làm chứng:

1. Ông Hoàng Trọng H, sinh năm 1964 (Vắng mặt)
2. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1954 (Vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Thôn Phú, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

3. Ông Nguyễn Văn L – SN 1968 (Vắng mặt).

Cán bộ địa chính xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

4. Ông Đới Xuân Nghị - SN 1956 (Vắng mặt).
5. Ông Nguyễn Thanh A – SN 1971 (Vắng mặt).
6. Ông Lê Văn B – SN 1964 (Vắng mặt)
7. Ông Lê Ngọc V – SN 1964 (Vắng mặt).
8. Ông Bùi Kim E – SN 1958 (Vắng mặt)
9. Bà Nguyễn Thị F – SN 1971 (Vắng mặt)
10. Ông Phạm Văn G – SN 1964 (Vắng mặt)
11. Bà Bùi Thị I – SN 1965 (Vắng mặt)

Đều có địa chỉ: Thôn Ngọc Diêm 1, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị D trình bày:

Ngày 01/01/2003, gia đình ông Bùi Kim L đã chuyển nhượng cho gia đình bà 306m² đất thổ cư tại thôn Ngọc Diêm, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã QC năm 1994, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 30/5/1995 cho ông Bùi V L) với giá 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), có tứ cận: phía Tây giáp Quốc lộ 1A, dài 14,5m; phía Đông giáp nương bê tông của xã, dài 11m; phía Nam giáp nhà anh C (nay là ông Tạ Hoàng Anh), dài 24m (không bao gồm 16m lưu không của Nhà nước quản lý); phía Bắc giáp nhà anh I (nay là ông Đ, bà Sáng) dài 24m (không bao gồm 16m lưu không của Nhà nước quản lý).

Khi chuyển nhượng, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/01/2003 có xác nhận của chính quyền địa phương và giao tiền đầy đủ, vợ ông L đã nhận đủ số tiền trên vào ngày 24/3/2004 nên được cán bộ địa chính, cán bộ

UBND xã QC và trưởng thôn Ngọc Diêm cùng các thành viên liên quan lập biên bản bàn giao đất chuyển nhượng (có sơ đồ kèm theo). Gia đình bà và gia đình ông L đều có mặt và hoàn toàn đồng ý, thống nhất với mô mốc đã được cắm định vị và nhất trí với diện tích đất của mình và thống nhất ký tên vào biên bản bàn giao. Riêng toàn bộ cây cối, hoa màu nằm trong phần chuyển nhượng là thuộc quyền của gia đình ông L nhưng bên mua có nhu cầu xây dựng thì được quyền chặt, đốn cây cối giải phóng mặt bằng. Phần đất chuyển nhượng có chiều dài theo Quốc lộ 1A là 14,5m, chiều sâu đến mép mương bê tông 40m, chiều rộng phía sau là 11m. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì diện tích đất nhà bà hoàn toàn không tiếp giáp với phần diện tích đất nào của gia đình ông L. Do diện tích đất nhận chuyển nhượng từ gia đình ông L bị xéo nên ngày 27/3/2004 gia đình bà đã mua thêm của gia đình ông Lê Thành Đ 92,75m² đất cho mảnh đất được vuông vắn.

Sau khi gia đình bà mua thêm đất của gia đình ông Lê Thành Đ, ông Đ đã lập giấy chứng nhận diện tích đất và vẽ sơ đồ xác định lại diện tích đất gia đình bà có chiều dài theo Quốc lộ 1A là 14,5m, chiều dài phía sau là 14,5m (tức là mảnh đất đã được vuông vắn), có sự chứng kiến của ông Bùi Thanh L.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông L, gia đình bà đã yêu cầu nhiều lần nhưng gia đình ông L không thực hiện việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Ông L đã nhiều lần xin khất với bà việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang cầm cố tại Ngân hàng; đang cho người khác mượn để cầm cố Ngân hàng... mà không chịu thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Bà báo cáo sự việc với chính quyền địa phương, chính quyền địa phương đã mời các bên lên giải quyết, nhưng vợ chồng ông L vẫn không có trách nhiệm thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho gia đình bà.

Diện tích đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông L, gia đình bà đã sử dụng ổn định từ đó đến nay, đã xây nhà và làm xưởng sản xuất, hàng năm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (được chính quyền địa phương xác nhận) và không có tranh chấp với ai, cũng như với các hộ liền kề.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà yêu cầu Tòa án công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 01/01/2003 giữa gia

đình ông Bùi Thanh L với gia đình bà để bà có cơ sở xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua của gia đình ông L.

** Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Kim L trình bày:*

Về nguồn gốc toàn bộ diện tích đất 3.698m² đứng tên ông Bùi Văn L trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của ông bà nội ông là Bùi Kim Hùng và Dương Thị Chế (đều chết năm 1985) để lại cho bố ông là Bùi Kim Tiểu (ông Tiểu chết tháng 12/1994), ông Tiểu chết đi để lại diện tích đất này cho mẹ ông là Lê Thị Ốc và ông là Bùi Kim L. Năm 1994. mẹ đẻ ông là Vũ Thị Ốc bán cho ông Đới Xuân C. Ngày 01/01/2003 gia đình ông Đới Xuân C chuyển nhượng cho gia đình bà D một phần diện tích đất 306m² tại thôn Ngọc Diêm 1, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Cụ thể: phía Tây giáp Quốc lộ 1A, phía Đông giáp nương bê tông của xã, phía Nam giáp nhà ông Tạ Hoàng Anh, phía Bắc giáp nhà anh Lê Hải. Diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông. Do trước đây mẹ ông bán cho ông C chưa làm thủ tục sang tên nên ông C nhờ ông viết hợp đồng mua bán thì ông chỉ viết hộ nhưng viết sai so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về diện tích đất, mẹ ông bán đất vườn nhưng ông viết nhầm là đất ở vì hiện nay 200m² đất ở gia đình ông vẫn đang sử dụng. Hôm đó hai bên không nhận tiền của nhau mà ông chỉ viết hộ cho ông C, còn việc mua bán giữa ông C và bà D như thế nào ông không biết, gia đình ông có nhận 15.000.000đ của gia đình bà D nhưng đó là tiền hoa màu trên đất, không phải là tiền chuyển nhượng đất. Còn về biên bản bàn giao đất chuyển nhượng ngày 24/3/2004 ông thấy không chính xác về phần diện tích. Sau khi mua bán xong, bà D không yêu cầu nên ông không làm thủ tục sang tên cho bà D. Đến năm 2009 bà D sang nói chuyện với ông ký vào giấy tờ với lý do bà D muốn chuyển nhượng đất cho anh Lê Xuân Tâm nên yêu cầu ông ký vào giấy tờ, nội dung gì thì ông không biết, vì vậy ông không đồng ý với hợp đồng đã viết lại năm 2009. Lý do ông không làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà D là do gia đình ông làm ăn kinh tế nên phải thế chấp vay vốn Ngân hàng. Mặt khác, về nguyên tắc bán đất phải có chữ ký của hai vợ chồng nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng bà D đưa ra không có chữ ký của vợ ông là Đới Thị X và trong biên bản

bản giao đất mô mốc giới lúc đó là 11m mà trong biên bản bị sửa thành 14m nên ông không đồng ý với bên bản giao đất này. Ông công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003 là có thật nhưng ông chỉ là người viết hộ. Mẹ ông bán đất cho ông C bao nhiêu tiền ông không biết, nếu ông C trả tiền rồi thì nay ông xin trả lại tiền cho bà D và gia đình ông không bán đất cho bà D nữa.

Nguyện vọng của gia đình ông là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009 vô hiệu.

* *Bà Đới Thị X trình bày:* Thông nhất như lời trình bày của ông Bùi Kim L.

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

- *Ông Lê Văn Đ trình bày:* Ngày 01/01/2003 gia đình ông Bùi Văn L chuyển nhượng cho gia đình bà Lê Thị D 306m² đất thổ cư, sau đó được cán bộ địa chính xã đo vẽ sơ đồ thửa đất cho hai bên theo thỏa thuận chuyển nhượng. Qua xác minh thực tế hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà D đang sử dụng nhận chuyển nhượng của gia đình ông L đúng vị trí nên ngày 25/7/2003 UBND xã QC đã xác nhận đồng ý việc chuyển nhượng của hai bên, ghi nhận sự biến động về quyền sử dụng đất đối với thửa đất của gia đình ông L. Do ông L báo cáo với chính quyền địa phương về việc tiếp tục chuyển nhượng 01 phần diện tích đất cho gia đình ông và gia đình anh Tạ Hoàng Anh nên ngày 24/3/2004 chính quyền địa phương đã thành lập đoàn kiểm tra và lập biên bản bàn giao đất chuyển nhượng cho các bên, với nội dung: phần đất ông L chuyển nhượng là đất thổ cư, có cắm mốc diện tích cụ thể trong biên bản bàn giao đất, các bên chuyển nhượng và bên mua đã hoàn toàn đồng ý và thống nhất ký tên. Riêng phần cây cối, hoa màu trên phần đất chuyển nhượng là của gia đình ông L, nhưng các bên thống nhất bên mua có nhu cầu xây dựng thì được chặt phá cây giải phóng mặt bằng. Vì vậy, chính quyền địa phương đã tiếp tục ghi nhận sự biến động về quyền sử dụng đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với thửa đất nói trên của gia đình ông L. Năm 2004, gia đình ông cũng bán 01 phần diện tích đất cho gia đình bà D như bà D trình bày là đúng. Từ năm 2003 đến nay, gia đình bà D sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Ông Đới Xuân C trình bày:* năm 2003 gia đình ông mua đất của bà Vũ Thị Ốc (mẹ đẻ ông L) nhưng khi đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông

L. Lúc đó ông và bà D bàn nhau mua chung mảnh đất có chiều rộng 21m, dài 21m với giá 11.000.000đ. Khi ông mua xong, ông và bà D thống nhất là mảnh đất mua chung nên cứ để đấy sau này ai mua thì bán hoặc làm gì thì tính sau. Nhưng lúc này ông L chưa làm thủ tục sang tên cho ông, ông yêu cầu nhưng ông L cứ khất lần. Khoảng năm 2005 ông nhượng lại cho anh Tạ Hoàng Anh 5,5m chiều rộng, chiều dài là 21m, còn lại 14,5m thì của bà D 7m, còn lại 7,5m bà D đã trả tiền cho ông. Khi đó, ông không viết hợp đồng mua bán mà ông L tự viết bán cho bà D và anh Anh, còn giấy mua bán gốc giữa ông và ông L năm 2003 thì ông L đã xé và nói việc mua bán này không còn liên quan đến ông nữa.

** Những người làm chứng trình bày:*

Bà Vũ Thị Ốc (chết 2015) và ông Bùi Kim Tiểu (chết năm 1994) là bố mẹ đẻ ông Bùi Kim L, bà Ốc và ông Tiểu sinh được 01 người con chung là ông L. Quá trình chung sống, bà Ốc và ông Tiểu có khối tài sản chung là đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 131, tờ bản đồ 04, bản đồ địa chính xã QC năm 1994 có diện tích 3072m² (trong đó có 200m² đất ở, 902m² đất vườn, 1970m² đất lúa), địa chỉ tại thôn Ngọc Diêm, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Ông Tiểu và bà Ốc chết không để lại di chúc. Khi Nhà nước có chính sách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân thì ông L đã đi kê khai hồ sơ địa chính thửa đất có nguồn gốc của bố mẹ để lại và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi còn sống, bà Ốc và ông Tiểu không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ai. Ông L trình bày năm 1994 bà Ốc chuyển nhượng đất cho ông Đới Xuân C thì các ông không biết, vì khi đó bà Ốc và ông C không báo cáo sự biến động đất đai với chính quyền địa phương.

Ngày 01/01/2003 ông Bùi Kim L đã chuyển nhượng 306m² đất thổ cư cho gia đình bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn I tại thửa đất nói trên, có xác nhận của ông Phạm Xuân Thủy - trưởng thôn ngày 19/7/2003. Ngày 21/7/2003 ông Nguyễn Công T - cán bộ địa chính xã đã vẽ sơ đồ thửa đất cho hai gia đình theo thỏa thuận chuyển nhượng. Qua báo cáo và xác minh thực tế hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà D đúng vị trí ông L chuyển nhượng nên ngày 25/7/2003 UBND xã QC đã xác nhận và đồng ý việc chuyển nhượng của hai bên, ghi nhận sự biến động về quyền sử dụng đất đối với thửa đất của gia đình ông L (tại thửa 131, tờ bản đồ số

4) nên chỉnh lý hồ quản lý của xã và thửa đất gia đình bà D hiện đang sử dụng đã được thể hiện tại bản đồ địa chính 2003 và sổ mục kê do xã quản lý là thửa số 92, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã QC.

Do gia đình ông L báo cáo chính quyền địa phương về việc chuyển nhượng tiếp 01 phần diện tích đất cho gia đình ông Đ và gia đình anh Tạ Hoàng Anh nên 24/3/2004 chính quyền địa phương đã thành lập đoàn kiểm tra và lập biên bản bàn giao đất chuyển nhượng cho các bên, với nội dung: phần đất ông Bùi Kim L chuyển nhượng là đất thổ cư, phần chuyển nhượng có cắm mốc diện tích cụ thể, phần ranh giới được thể hiện bằng sơ đồ. Các bên chuyển nhượng và bên mua đã hoàn toàn đồng ý và thống nhất với mô mốc đã được cắm định vị và nhất trí phần diện tích đất của mình. Phần cây cối, hoa màu trên đất chuyển nhượng là của gia đình ông L nhưng bên mua có nhu cầu xây dựng thì được quyền chặt phá để giải phóng mặt bằng. Biên bản lập xong đã được các bên thống nhất và đồng ý ký tên. Vì vậy, chính quyền địa phương xã QC đã tiếp tục ghi nhận sự biến động về quyền sử dụng đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với thửa đất nói trên của gia đình ông L.

Sau khi chuyển nhượng một số diện tích đất thổ cư, gia đình ông L vẫn không thực hiện hoàn tất hồ sơ thủ tục để sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho các hộ nói trên, gia đình bà D đã yêu cầu gia đình ông L ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào năm 2009 do các bên đã thực hiện việc mua bán đất năm 2003, có chứng thực của UBND xã QC.

Việc mua bán đất giữa gia đình ông L và gia đình bà D là đúng sự thật. Thời điểm đó gia đình ông L và gia đình bà D có đơn trình bày về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai nhà thì chính quyền địa phương mới xuống giao đất. Quy trình, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai gia đình được chính quyền địa phương làm đúng theo quy định của pháp luật.

Từ năm 2003 đến nay, phần diện tích đất thổ cư 306m² nhận chuyển nhượng của gia đình ông L, gia đình bà D đã làm nhà ở và sản xuất kinh doanh ổn định, không có tranh chấp với ai và các hộ liên kề, đất thuộc diện kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai gia đình là hợp pháp.

** Theo tài liệu cung cấp của UBND xã QC và Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa - Chi nhánh huyện Quảng Xương thể hiện:*

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 340874, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0584 được UBND huyện Quảng Xương cấp cho ông Bùi V L ngày 30/5/1995, địa chỉ tại thôn Diêm 1, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, có tổng diện tích 3072m² (bao gồm: 200m² đất ở, 902m² đất vườn và 1.971m² đất lúa).

- Ngày 01/01/2003 ông Bùi Kim L chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị D có xác nhận của trưởng thôn ông Phạm X Thủy ngày 19/7/2003, cán bộ địa chính xã Nguyễn Công T ngày 21/7/2003, xác nhận của UBND xã QC ông Hoàng Trọng H ngày 25/7/2003 và lập biên bản bàn giao đất chuyển nhượng ngày 24/3/2004 (có vẽ sơ đồ diện tích đất chuyển nhượng).

- Qua xác minh thực tế hiện trạng sử dụng đất của bà D đang sử dụng đúng vị trí ông L giao khi nhận chuyển nhượng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L được cấp tại số thửa 26 tờ bản đồ 04, diện tích đất thổ cư (theo bản đồ địa chính và sổ mục kê của xã năm 1994 là thửa số 131 tờ bản đồ số 04).

- Sau khi chuyển nhượng đất cho bà D, ông L có báo cáo với chính quyền địa phương để ghi nhận sự biến động về quyền sử dụng đất và đã được chỉnh lý hồ sơ quản lý của xã tại bản đồ chỉnh lý năm 2003 và sổ mục kê do xã quản lý số thửa 92 tờ bản đồ số 04.

- Theo xác nhận của UBND xã QC ngày 10/8/2018, hiện nay gia đình bà D đang sử dụng diện tích đất 306m² tại một phần thửa đất số 131 tờ bản đồ 04 (bản đồ địa chính xã QC năm 1994) đã chỉnh lý năm 2003 và sổ mục kê do xã quản lý số thửa 92 tờ bản đồ số 04 đã làm nhà ở và sản xuất kinh doanh ổn định từ năm 2003 đến nay là diện tích đất bà D nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Kim L năm 2003.

- Sự sai lệch số thửa giữa số thửa trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L với số thửa trong xác nhận của UBND xã QC năm 2018 là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Quảng Xương cấp năm 1995 cho ông L sai sót về số thửa (số thửa 26, tờ bản đồ số 04 là sai, thực tế ông L sử dụng mảnh đất thổ cư

ổn định, không mua bán chuyển nhượng với ai từ trước năm 1993 tại thửa số 131, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã QC năm 1994).

- Kết quả đo đạc diện tích đất đang sử dụng thực tế của gia đình bà Lê Thị D đúng với diện tích ông L chuyển nhượng, phù hợp với sơ đồ vẽ trong giấy xin chuyển nhượng đất ở và biên bản bàn giao đất chuyển nhượng.

- Kết quả đo đạc thực tế hiện nay gia đình bà D đang sử dụng là 398,75m² đất thổ cư, đã làm nhà ở và sản xuất kinh doanh tại thửa số 92 tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã QC chính lý năm 2003. Phía Bắc giáp đất nhà ông A: dài 27,5m; phía Đông giáp bờ mương bê tông cũ: dài 14,5m; phía Nam giáp đất ông Hoàng Anh: dài 27,5m; phía Tây giáp Quốc lộ 1A: dài 14,5m (từ tim đường 1A - 26m). Trong đó, đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông L là 306m², nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ là 92,75m². Diện tích đất này không trùng với diện tích đất ông Bùi Kim L và bà Đới Thị X chuyển nhượng cho bà Bùi Thị I được trưởng thôn Phạm X Thủy, cán bộ địa chính Nguyễn Công T xác nhận ngày 20/5/2003 và UBND xã xác nhận ngày 16/12/2005.

- Hiện nay diện tích đất 398,75m² bà D đang quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề, đất thuộc quyền kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

- Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính(thuế đất): Từ năm 2003 đến nay bà Lê Thị D là người thực hiện nộp tiền thuế đất đối với diện tích 306m² hiện đang tranh chấp.

** Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:*

- Tổng diện tích khu đất: 2698m², tại thửa số 131, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã QC, địa chỉ tại thôn Ngọc Diêm 1, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Trong tổng diện tích đất trên có 200m² đất ở, 900m² đất vườn. Hiện nay, trong đó gia đình bà D đang sử dụng 398,75m², có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp đất nhà ông A: dài 27,5m;

+ Phía Đông giáp bờ mương bê tông cũ: dài 14,5m;

+ Phía Nam giáp đất nhà ông Hoàng Anh: dài 27,5m;

+ Phía Tây giáp Quốc lộ 1A: dài 14,5m (từ tim đường Quốc lộ 1A - 26m).

- Tài sản trên đất:

+ Phần bán bình, cổng hàng rào gia đình bà D xây dựng năm 2013: bán bình lợp tôn chống nóng, nền bê tông diện tích $16,81m^2$; phần cổng sắt, hàng rào sắt diện tích $35,26m^2$.

+ Phần nhà chính: nhà xây C móng, tường gạch xây năm 2013, diện tích $36,9m^2$; nền lát gạch ceramic diện tích $32m^2$. Bếp riêng độc lập xây năm 2013, diện tích $9,02m^2$, nền lát gạch ceramic diện tích $9,02m^2$. Bể mới xây trát hoàn chỉnh, thể tích $1,8m^3$; bể xây trát bằng gạch không nung, thể tích xây gạch $0,5m^3$.

- Kết quả định giá:

+ Về đất: Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa xác định:

- Đoạn đường từ đường vào cổng Ngọc Giáp (xã QC) đơn giá là $3.000.000đ/m^2$ đối với đất ở.

- Đối với đất vườn đơn giá $27.000đ/m^2$.

+ Tài sản trên đất: áp giá theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa: tổng giá trị tài sản trên đất là $76.771.000đ$.

Tại bản án số 01/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương đã Quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 705; khoản 2 Điều 706; Điều 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 157 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1, 2 Điều 3; khoản 2 Điều 33; khoản 2 Điều 73; khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điểm b, b.2 tiểu mục 2.1; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 6; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/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; Điểm đ, tiểu mục 1.1 mục 1, phần II danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D.

Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” xác lập ngày 01/01/2003 giữa gia đình ông Bùi Thanh L với gia đình bà Lê Thị D có hiệu lực pháp luật.

Bà Lê Thị D được quyền sử dụng đối với diện tích đất thổ cư 306m² tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã QC, địa chỉ: thôn Ngọc Diêm 1, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, có tứ cận: phía Tây giáp Quốc lộ 1A, dài 14,5m (từ tim đường Quốc lộ 1A - 26m); phía Đông giáp mương bê tông của xã, dài 11m; phía Nam giáp nhà anh C (nay là ông Tạ Hoàng Anh), dài 24m; phía Bắc giáp nhà anh I (theo biên bản bàn giao đất là ông Đ).

Bà Lê Thị D có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai diện tích đất đã được công nhận trên để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/01/2021, ông L và bà X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không công nhận HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2003, tuyên bố HĐ trên vô hiệu. Các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Do ahi bên bên đều có lỗi nên không buộc bồi thường cho nhau.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ Khoản Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà X. Sửa bản án sơ thẩm về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và lời tuyên về loại đất bà D được quyền sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà. Sau khi nghe lời trình bày, tranh luận của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do tào sơ thẩm không thông báo cho bị đơn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và tòa phúc thẩm đã thụ lý để giải quyết đơn kháng cáo của bị đơn, nên đây không phải là lỗi của đương sự. Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[2] *Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu “công nhận HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nhưng án sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp quyền sử dụng đất” là không phù hợp, nên cần sửa quan hệ pháp luật tranh chấp theo đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] *Xét nội dung kháng cáo của bị đơn thấy rằng:*

Nguồn gốc diện tích đất 2698m², tại thửa số 131, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã QC, địa chỉ tại thôn Ngọc Diêm, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa là của bà Lê Thị Ốc (chết 2015) và ông Bùi Kim Tiểu (chết năm 1994) là bố mẹ đẻ ông Bùi Văn L để lại. Ông Bùi Kim Tiểu và bà Lê Thị Ốc có 01 người con là ông Bùi Văn L. Khi Nhà nước có chính sách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân thì ông L đã đi kê khai hồ sơ địa chính thửa đất có nguồn gốc của bố mẹ để lại và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 mang tên Bùi Văn L.

Ngày 01/01/2003, gia đình bà D có mua của gia đình ông L một phần thửa đất thổ cư tại thôn Ngọc Diêm, xã QC có diện tích 306m². Hai bên lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. UBND xã QC đã xác nhận và đồng ý việc chuyển nhượng của hai hộ, ghi nhận sự biến động về quyền sử dụng đất đối với thửa đất của gia đình ông L (tại thửa 131, tờ bản đồ số 04) nên chỉnh lý hồ sơ quản lý của xã và thửa đất gia đình bà D hiện đang sử dụng đã được thể hiện tại bản đồ địa chính năm 2003 và sổ mục kê do xã quản lý là thửa số 92, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã QC.

Ngày 24/3/2004 gia đình ông Bùi Thanh L, bà Đới Thị X đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất do gia đình bà Lê Thị D giao lại là 15.000.000đ. Giấy nhận tiền

do bà Đới Thị X lập, có nêu rõ diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình bà D và xác nhận cho gia đình bà D được giải tỏa số cây trồng trên đất để làm công trình xây dựng.

Cùng ngày 24/3/2004 UBND xã QC đã thành lập đoàn đo đạc, kiểm tra và lập Biên bản bàn giao đất chuyển nhượng cho các bên, phần chuyển nhượng có cắm mốc diện tích cụ thể (thể hiện trong biên bản bàn giao đất), phần ranh giới được thể hiện bằng sơ đồ.

- Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do ông Bùi Thanh L lập ngày 01/01/2003 chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị D, thấy rằng:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có xác nhận của trưởng thôn, cán bộ địa chính và chứng thực của UBND xã QC là phù hợp quy định pháp luật.

Về nội dung: Về nguồn gốc đất ông L có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định pháp luật, bố mẹ ông L chỉ sinh được 01 người con là ông L nên ông L được hưởng quyền tài sản của bố mẹ để lại. Ông L đã kê khai địa chính và được UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/1995, ông L có quyền về tài sản, việc ông L chuyển nhượng đất cho gia đình bà D trên cơ sở tự nguyện, việc chuyển nhượng giữa hai bên thực hiện đúng trình tự pháp luật. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng, bà Đới Thị X vợ ông L không ký nhưng ngày 24/3/2004 bà X đã viết giấy nhận tiền chuyển nhượng và thống nhất ký vào Biên bản bàn giao đất chuyển nhượng, thể hiện bà X đã thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà D. Mặt khác tại Án lệ số 04/2016/AL cũng nêu rõ: “Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”

Căn cứ điểm b, b.2 tiểu mục 2.1 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán - Tòa án nhân dân Tối cao quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: “b.2 *Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó*” và tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP quy định “*Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó*”. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Bùi Thanh L và gia đình bà Lê Thị D được lập thành văn bản, có chứng thực của UBND xã QC, gia đình ông L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, đã bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình bà D. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông L, gia đình bà D sử dụng ổn định, đã xây nhà ở và xưởng sản xuất đến nay, gia đình ông L không có phản đối gì, không có tranh chấp với ai và đủ điều kiện được đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Vì vậy, có đủ điều kiện công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa gia đình ông Bùi Thanh L với bà gia đình Lê Thị D xác lập ngày 01/01/2003 có hiệu lực pháp luật. Xác định bà Lê Thị D là người sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 306m² đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Bùi Thanh L tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã QC 2003. Từ các phân tích trên HĐXX không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, bà X.

Tuy nhiên án sơ thẩm tuyên cho bà D quyền sử dụng 306m² đất, nhưng không tuyên cụ thể loại đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông L được cấp 200m² đất ở, còn lại là đất vườn và đất 2 lúa. Do đó chỉ công nhận bà quyền sử dụng đất cho bà D là 200m² đất ở và 106m² đất vườn là phù hợp.

[4] *Về án phí*: Kháng cáo không được chấp nhận, nhưng cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên ông L và bà X không chịu án phí DSPT.

[5] Các nội dung khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà X. Sửa bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 18/11/2020 của TAND huyện Quảng Xương về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và lời tuyên về loại đất bà Lê Thị D được quyền sử dụng.

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 705; Khoản 2 Điều 706 → Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 157 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1, 2 Điều 3; khoản 2 Điều 33; khoản 2 Điều 73; khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điểm b, b.2 tiểu mục 2.1; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D.

Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” xác lập ngày 01/01/2003 giữa gia đình ông Bùi Thanh L với gia đình bà Lê Thị D có hiệu lực pháp luật.

Bà Lê Thị D được quyền sử dụng đối với diện tích đất thổ cư 306m² (gồm 200m² đất ở, 106m² đất vườn) tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã QC, địa chỉ: thôn Ngọc Diêm 1, xã QC, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, có tứ cận: phía Tây giáp Quốc lộ 1A, dài 14,5m (từ tim đường Quốc lộ 1A - 26m); phía Đông giáp nương bê tông của xã, dài 11m; phía Nam giáp nhà anh C (nay là ông Tạ Hoàng Anh), dài 24m; phía Bắc giáp nhà anh I (theo biên bản bàn giao đất là ông Đ).

Buộc ông Bùi Kim L (Bùi Thanh L) có trách nhiệm phối hợp cùng bà Lê Thị D liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai diện tích đất đã được công nhận trên để bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông Bùi Văn L và bà Đới Thị X không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- VKSND huyện Quảng Xương;
- TAND huyện Quảng Xương
- Chi cục THADS huyện Quảng Xương
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Dung