

Bản án số: 57/2021/DS-PT  
Ngày: 29/12/2021.  
*V/v 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 GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Hà.

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Đình Nam và ông Võ Đình Sớm.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:** Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền  
- Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 29/12/2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 17/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T; cùng địa chỉ: Thôn 2, xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tống Đức N; địa chỉ: 26 Lý Thái Tổ, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Tô Đình T; địa chỉ: Thôn 2, xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Đình T là bà Lê Thị Ánh T; Địa chỉ: Số 16, ngõ 22, phố Dương L, phường V, quận H, thành Phố Hà Nội (Số cũ: 75, tổ 2, H, H, thành phố Hà Nội) (theo giấy ủy quyền ngày 19-5-2021). Có mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

-Bà Võ Thị Tuyết O; địa chỉ: Thôn 2, xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

-Bà Tô Thị Minh T; địa chỉ: Thôn 2, xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

-Bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Thôn 2, xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Tuyết O và ông Tô Đình T, bà Tô Thị Minh T là Luật sư Nguyễn Hồng Đ – Công ty luật P; địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện P, thành phố Hà Nội. Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Tô Đình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị Minh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 17-5-2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Tống Đức N trình bày:*

Năm 1994, vợ chồng ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T từ tỉnh Bình Định lên tỉnh Gia Lai làm thuê trông coi giữ đất, trồng cà phê, hoa màu cho vợ chồng ông Tô Đình T, bà Nguyễn Thị C ở khu đất rẫy 30.894 m<sup>2</sup> tại thôn 3 (nay là thôn 2), xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vợ chồng ông T, bà C trả tiền công cho vợ chồng ông L, bà T 10.000 đồng/người/ngày. Vợ chồng ông T thỏa thuận vợ chồng ông L, bà T trông coi và canh tác vườn cây cho ông trong thời gian 4 năm từ năm 1994 đến năm 1998 thì vợ chồng ông T cắt đất cho ông L, bà T 2.000m<sup>2</sup> thay cho việc trả 28.800.000 đồng tiền công của 02 người trong 04 năm.

Để khích lệ người trông coi vườn, ngày 08-4-1995, ông T có lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng 2.000m<sup>2</sup> đất cho ông L, bà T tại “*Giấy nhượng đất-trồng cây công nghiệp*”, không có công chứng, chứng thực, có tứ cận phía Đông cạnh dài 10 mét giáp đất sản xuất; phía Tây cạnh dài 10 mét giáp đường đi, phía Nam cạnh dài 200 mét giáp đất của ông T, phía Bắc cạnh dài 200 mét giáp đất khu dân cư. Vợ chồng ông T hứa khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ sang tên cho vợ chồng ông L, bà T.

Nguồn gốc đất này của bà Tô Thị Minh T được Ủy ban nhân dân thị xã P cấp với diện tích 30.894m<sup>2</sup> theo Quyết định cấp đất số 75/QĐ-UB ngày 18-5-1994. Ngày 25-12-1994 bà Tô Thị Minh T chuyển nhượng cho vợ chồng ông T với diện tích 10.000m<sup>2</sup> đất. Sau khi viết “*Giấy nhượng đất-trồng cây công nghiệp*” ngày 08-4-1995 thì vợ chồng ông T đã giao đất cho vợ chồng ông L, bà T sử dụng cho đến nay; ông L, bà T đã xây nhà kiên cố, trồng cây cà phê trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng; từ năm 2000 cho đến năm 2011 ông L, bà T thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nhà đất, tuy nhiên từ năm 2012 cho đến nay thì ông L, bà T không đóng thuế nhà đất vì cán bộ thuế không T do ông L, bà T chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 4-8-2001, ông Tô Đình T là chủ sử dụng lô đất liền kề phía Nam có ký vào biên bản xác nhận không tranh chấp đất cho vợ chồng ông L, bà T.

Sau khi ly hôn với ông T, ngày 28-10-2013, bà C có thỏa thuận vợ chồng ông L, bà T cho đất để mở lối đi vào đất của bà thể hiện tại “*Giấy thỏa thuận đường đi chung*”, vợ chồng ông L, bà T đồng ý cho đất, hiện nay đường đi ngang qua đất ông L, bà T (chiều dài 4 mét, chiều rộng 10 mét) và chia lô đất ông L, bà T đang sử dụng thành hai thửa (là thửa số 70 và thửa số 87).

Ngày 10-2-2015, ông T tách thửa và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số BV 737478 cấp ngày 10-2-2015 với diện tích 775,5m<sup>2</sup>, thửa số 70 nhưng không sang tên cho vợ chồng ông L, bà T.

Tháng 8 năm 2015, vợ chồng ông L, bà T biết và khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai để yêu cầu ông T phải làm thủ tục để sang tên cho vợ chồng ông L, bà T. Ngày 26-8-2015 tại Ủy ban nhân dân xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai, ông T hứa khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất còn lại (là thửa 87) thì ông T sẽ sang tên cho vợ chồng ông L, bà T.

Ngày 09-5-2016, ông T được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 266413 cấp ngày 09-5-2016 với diện tích 1546,5m<sup>2</sup>, thửa số 87 tại thôn 3 (nay là thôn 2), xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai nhưng ông T không làm thủ tục sang tên cho ông L, bà T mà đem thế chấp tại Ngân hàng.

Do đó, vợ chồng ông L, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tô Đình T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà theo như “*Giấy nhượng đất-trồng cây công nghiệp*” mà hai bên đã ký kết ngày 08-4-1995, có trừ đi con đường đất (chiều dài 4 mét, chiều rộng 10 mét) mà năm 2013 vợ chồng ông L, bà T đã cho bà C làm đường đi. Cụ thể là thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, bà đối với phần đất tại thửa đất số 70, có tứ cận: phía Tây Bắc giáp đường nhựa có chiều dài 10 mét; phía Đông Bắc giáp đường có chiều dài 76,53 mét; phía Tây Nam giáp đất ông Vinh có chiều dài 78,57 mét; phía Đông Nam giáp đường đất có chiều dài 10,24 mét; và tại thửa đất số 87, có tứ cận: Phía Tây Bắc giáp đường chiều dài 10,30 mét; phía Đông Bắc giáp đường có chiều dài 119,47 mét; phía Tây Nam giáp đất ông Vinh, chiều dài 117,43 mét; phía Đông Nam giáp đất còn lại của thửa 87 có chiều dài 10 mét.

Đối với phần diện tích đất mà vợ, chồng ông L, bà T hiện đang sử dụng vượt quá phần diện tích đất chuyển nhượng cũng như các cây trồng trên đất thì vợ, chồng ông L, bà T không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Tô Đình T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lê Thị Ánh T trình bày:*

Ông và bà Nguyễn Thị C chung sống với nhau từ năm 1992, sau này mới đăng ký kết hôn, đăng ký kết hôn năm nào thì ông không nhớ rõ.

Ngày 18-5-1994, Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Gia Lai cấp cho bà Tô Thị Minh T (là chị gái của ông Tô Đình T) diện tích đất 30.894m<sup>2</sup> để trồng cây lâu năm tại thôn 3, xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Quyết định giao đất số 75/QĐ-UBND. Bà T không sử dụng nên chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T sử dụng để trồng cây cà phê.

Năm 1995, vợ chồng ông T, bà C có thuê vợ chồng ông L, bà T lên làm trà công từng ngày và dựng tạm một căn nhà ván lợp tôn để vợ chồng ông L, bà T ở chăm sóc cây cà phê, đồng thời yêu cầu ông L, bà T phải sử dụng đất đúng mục đích là trồng cây lâu năm, không được xây nhà kiên cố trên đất nông

nghiệp để ở. Năm 1998, vợ chồng ông phát hiện vợ chồng ông L, bà T xây nhà kiên cố để ở như hiện trạng hiện nay nhưng không có ý kiến, khiếu nại gì.

Ngày 01-10-2000, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 30.894m<sup>2</sup> đất được cấp cho vợ chồng ông T, bà C nhưng giấy tờ chỉ ghi tên ông T. Ngày 7-9-2000, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 893371 đối với diện tích 21.696m<sup>2</sup> đất. Ngày 10-2-2015, ông tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 737478 cấp ngày 10-2-2015 với diện tích 775,5 m<sup>2</sup>, thửa số 70. Ngày 09-5-2016 ông T được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp tiếp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 266413 cấp ngày 09-5-2016 với diện tích 1546,5m<sup>2</sup>, thửa số 87 tại thôn 3, xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của bà Tô Thị Minh T năm 2000). Sau đó ông T có đi thế chấp ở Ngân hàng nhưng hiện nay ông không còn thế chấp nữa. Ông L, bà T đang sử dụng thửa đất số 70 và thửa đất số 87 từ năm 1995 cho đến nay.

Ông T thừa nhận có viết “*Giấy nhượng đất-trồng cây công nghiệp*” ngày 08-4-1995, tuy nhiên viết giấy trong tình trạng say rượu và thừa nhận có ký vào Biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận ngày 4-8-2001 cho ông Nguyễn Thanh L.

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T vì thời điểm ông viết Giấy nhượng đất trồng cây công nghiệp thì ông không phải là người có quyền sử dụng đất, giấy sang nhượng đất không thể hiện giá chuyển nhượng, ông không nợ tiền công thuê vợ chồng ông L làm, ông Phan Duy Thanh ký xác nhận lúc nào ông không biết. Nếu hiện nay vợ chồng ông L, bà T muốn nhận chuyển nhượng 2 thửa đất nêu trên thì ông đồng ý nhưng vợ chồng ông L phải trả tiền chuyển nhượng đất theo giá thị trường hiện nay cho ông. Nếu vợ chồng ông L, bà T không đồng ý thì phải trả lại toàn bộ diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Tuyết O trình bày:*

Sau khi ông T ly hôn với bà C thì kết hôn với bà, bà không biết gì về việc chuyển nhượng đất nêu trên giữa ông T, bà C và vợ chồng ông L. Bà đồng ý với nội dung trình bày của ông Tô Đình T, ngoài ra bà không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị Minh T trình bày:*

Ngày 18-5-1994, Ủy ban nhân dân thị xã P cấp cho bà 30.894m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thôn 3 (nay là thôn 2), xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Quyết định giao đất số 75/QĐ-UBND. Do bà không có nhu cầu sử dụng đất nên bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Tô Đình T, bà Nguyễn Thị C, nhưng trong hợp đồng ghi là chị cho em trai. Sau đó vợ chồng T thuê vợ chồng ông L, bà T trồng cây cà phê và thỏa thuận như thế nào thì bà không biết.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn Tô Đình T có viết giấy sang nhượng đất trồng cây nông nghiệp vào ngày 08/4/1995 cho vợ chồng nguyên đơn 2000m<sup>2</sup> đất của bà là hoàn toàn sai trái, không đúng pháp luật vì lúc đó đất đang thuộc quyền sử dụng của bà. Ngày 10-01-2000, bà mới ký hợp đồng chuyển nhượng 30.894m<sup>2</sup>

đất cho vợ chồng ông T, bà C. Như vậy, giấy nhượng đất trồng cây công nghiệp ngày 8-4-1995 giữa ông T và ông L là hoàn toàn không có căn cứ, vi phạm pháp luật. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý với ý kiến trình bày của ông Tô Đình T, ngoài ra bà không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Bà và ông Tô Đình T chung sống với nhau từ năm 1992, sau đó mới đăng ký kết hôn. Năm 1995, Ủy ban nhân dân thị xã P có cấp cho vợ chồng bà và bà Tô Thị Minh T thừa đất có diện tích 30.984m<sup>2</sup>, trong đó có 10.000m<sup>2</sup> là của vợ chồng bà nhưng vợ chồng bà để cho bà T đứng tên toàn bộ trong quyết định cấp đất. Sau khi được cấp đất, do bà T không có nhu cầu sử dụng đất nên đã chuyển nhượng toàn bộ đất được cấp cho vợ chồng bà, lúc này chỉ nói miệng chứ chưa ký giấy tờ, vợ chồng bà đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà Thu. Năm 1995, vợ chồng bà có thuê vợ chồng ông L, bà T (là cháu họ hàng xa của bà) từ tỉnh Bình Định lên làm vườn cà phê cho vợ chồng bà. Đến năm 2000, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà nhưng để khỏi đóng thuế thì tại hợp đồng ghi chị tặng cho em trai là Tô Đình T, nên chỉ có ông Tô Đình T đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực chất đây là tài sản chung của vợ chồng bà.

Năm 1995, bà và ông T cùng thỏa thuận đồng ý cho vợ chồng ông L, bà T đất để ở (chiều ngang tương đương 3 hàng cây cà phê bằng chiều ngang lô đất hiện nay cho vợ chồng ông L, bà T đang sử dụng là ngang 10 mét, chiều dài 200 mét) được thể hiện tại “*Giấy nhượng đất-trồng cây công nghiệp*” ngày 08/4/1995, tuy nhiên khi viết giấy nhượng đất thì chỉ có ông T và ông L viết và ký tên. Vợ chồng ông L, bà T đã xây nhà ở, trồng cây cà phê trên toàn bộ đất, vợ chồng bà biết nhưng không phản đối. Năm 2007, bà và ông T ly hôn có thỏa thuận phân chia tài sản chung nhưng trừ phần đất đã cho vợ chồng ông L, bà T trước đây. Ngày 28-10-2013, bà có thỏa thuận với vợ chồng ông L, bà T cho đất để bà mở lối đi vào đất của bà tại “*Giấy thỏa thuận đường đi chung*”, vợ chồng ông L, bà T đồng ý, ông T cũng ký vào Giấy thỏa thuận đường đi chung này. Hiện nay, con đường đi chung dài 4 mét, chiều rộng 10 mét đi ngang qua đất vợ chồng ông L, bà T. Bà đồng ý cho vợ chồng ông L, bà T phần đất theo giấy sang nhượng đất mà ông T đã viết năm 1995. Ngoài ra bà không có ý kiến gì khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:*

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 130, 131, 132, 133, 690, 691, 705, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995;

- Áp dụng điểm b3 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II 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 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T.

-Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Đình T với ông Nguyễn Thanh L theo “*Giấy nhượng đất-trồng cây công nghiệp*” ngày 08-4-1995 có hiệu lực.

-Buộc ông Tô Đình T phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T đối với phần diện tích đất 775,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 1, vị trí tại thôn 2 (trước đây là thôn 3), xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai có tứ cận, kích thước như sau:

Phía Tây Bắc giáp đường nhựa có chiều dài 10 mét.

Phía Đông Bắc giáp đường có chiều dài 76,53 mét

Phía Tây Nam giáp đất ông V có chiều dài 78,57 mét.

Phía Đông Nam giáp đường đất có chiều dài 10,24 mét.

-Ông Tô Đình T và bà Nguyễn Thị C phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T đối với phần diện tích đất 1185,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 1, vị trí tại thôn 2 (trước đây là thôn 3), xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai có tứ cận, kích thước như sau:

Phía Tây Bắc giáp đường, chiều dài 10,30 mét

Phía Đông Bắc giáp đường, chiều dài 119,47 mét

Phía Tây Nam giáp đất ông V, chiều dài 117,43 mét

Phía Đông Nam giáp đất còn lại của thửa 87, chiều dài 10 mét.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01-7-2020).

Trường hợp ông Tô Đình T, bà Nguyễn Thị C không thực hiện hợp đồng thì ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai để thực hiện trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Ngày 7-4-2021, bị đơn là ông Tô Đình T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 28/7/2021, ông Tô Đình T kháng cáo bổ sung. Yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất trồng cây nông nghiệp ngày 08/4/1995 là vô hiệu. Buộc ông L phải dỡ bỏ hoàn toàn công trình xây dựng, hoàn trả lại 2000m<sup>2</sup> đất cho ông hoặc ông sẽ trả lại giá trị căn nhà cấp bốn được xây năm 1998 cho bị đơn theo kết quả định giá.

Ngày 12-4-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị Minh T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Yêu cầu xét xử đúng pháp luật.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất trồng cây nông nghiệp ngày 08/4/1995 là vô hiệu. Buộc ông L, bà T phải dỡ bỏ hoàn toàn công trình xây dựng, hoàn trả lại 2.000m<sup>2</sup> đất cho ông T hiện được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T (thửa số 70;87) trong vụ kiện này.

*Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của phía bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:*

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tô Đình T và bà Tô Thị Minh Thu; đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định về việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 08/4/1995, giữa ông Tô Đình T và ông Nguyễn Thanh L có xác lập “*Giấy nhượng đất-trồng cây công nghiệp*”, Trong nội dung giấy nhượng đất, ông T có viết “*Nay tôi viết giấy này nhượng lại cho cháu tôi là Nguyễn Thanh L sinh năm 1969 có hộ khẩu thường trú tại Hòa đồng, Cát Tân, Phù cát, Bình Định. Hiện đang đăng ký tạm trú tại thôn II, D, P số đất là 2.000m<sup>2</sup> trong số đất tôi được sang nhượng là 10.0000 m<sup>2</sup> theo quyết định 75/QĐ-UB của UBND thị xã P ngày 18/5/1994 để cháu L trồng cây công nghiệp, cụ thể :*

*Đông : Bề ngang 10m giáp đất sx thôn II D .*

*Tây : Bề ngang 10m giáp đất đường thôn III đi Thị xã P.*

*Nam : Bề dài 200m giáp đất ông Tô Đình T.*

*Bắc : Dài 200m giáp đất khu dân cư thôn III D.”*

Kể từ sau khi có giấy nhượng đất, vợ chồng ông L, bà T đã sử dụng đất, làm nhà kiên cố, trồng cây lâu năm và các công trình sinh hoạt khác trên đất để sinh sống.

Ngày 10-2-2015, ông T tách thửa và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 737478 cấp ngày 10-2-2015 với diện tích 775,5m<sup>2</sup>, thửa số 70 nhưng không sang tên cho vợ chồng ông L, bà T.

Tháng 8 năm 2015, vợ chồng ông L, bà T biết và khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai đề yêu cầu ông T phải làm thủ tục để sang tên cho vợ chồng ông L, bà T. Ngày 26-8-2015 tại Ủy ban nhân dân xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai, ông T hứa khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất còn lại (là thửa 87) thì ông T sẽ sang tên cho vợ chồng ông L, bà T.

Ngày 09-5-2016, ông T được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 266413 với diện tích 1.546,5m<sup>2</sup>, thửa số 87 tại thôn 3 (nay là thôn 2), xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai nhưng ông T không làm thủ tục sang tên cho ông L, bà T mà đem thế chấp tại Ngân hàng.

Do đó, vợ chồng ông L, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tô Đình T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà theo như “*Giấy nhượng đất-trồng cây công nghiệp*” mà hai bên đã ký kết ngày 08-4-1995, có trừ đi con đường đất (chiều dài 4 mét, chiều rộng 10 mét) mà năm 2013 vợ chồng ông L, bà T đã cho bà C làm đường đi.

Cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện, xác định thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp. Căn cứ vào các quy định của pháp luật Tổ tụng Dân sự, áp dụng các quy định của luật Dân sự, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết; xét yêu cầu của đương sự là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Tô Đình T, bà Tô Thị Minh T thấy rằng:

Ông, bà kháng cáo yêu cầu yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ án, giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu tuyên bố “*giấy sang nhượng đất-trồng cây nông nghiệp*” ngày 08/4/1995 là vô hiệu. Buộc ông L, bà T phải dỡ bỏ hoàn toàn công trình xây dựng, hoàn trả lại 2000m<sup>2</sup> đất cho ông hoặc ông sẽ trả lại giá trị căn nhà cấp bốn được xây năm 1998 cho bị đơn theo kết quả định giá.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo và các chứng cứ mà phía bị đơn (ông T) đưa ra thấy rằng :

Ông cho rằng, ông viết “*giấy sang nhượng đất-trồng cây nông nghiệp*” ngày 08/4/1995 là không có giá trị vì lúc ông viết trong tình trạng say rượu (trong đơn kháng cáo bổ sung ông lại cho rằng viết là để giữ chân người làm công); giấy nhượng đất không được công chứng, chứng thực; thời điểm viết ông



chưa có quyền chuyển nhượng vì lúc này đất vẫn thuộc quyền sử dụng của chị ông (là bà Thu). Do vậy, giấy nhượng đất nêu trên không có giá trị pháp lý.

Xét các chứng cứ mà ông T đưa ra thấy rằng: Mặc dù, tại thời điểm viết giấy nhượng đất cho ông L, ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nhượng lại này (phần diện tích này tại thời điểm xác lập giấy chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bà Thu).

Tuy nhiên, qua các chứng cứ được T thập có trong hồ sơ vụ án, sự thừa nhận của các đương sự (ông T, bà C – theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 70/2007/QĐST-HNGĐ có căn cứ xác định tại thời điểm xác lập “*Giấy nhượng đất - trồng cây công nghiệp*” thì quyền sử dụng đất đang tranh chấp hiện do ông L, bà T đang sử dụng là tài sản chung của ông T, bà C chưa phân chia (quyền sử dụng đất nằm trong giấy chứng nhận do bà T đứng tên). Việc nhượng lại đất về mặt pháp lý chỉ do một mình ông T với ông L xác lập nhưng thực chất có sự đồng ý của bà C. Bà C luôn khẳng định việc nhượng lại đất cho vợ chồng ông L là tự nguyện, là sự tự định đoạt của cả vợ chồng chứ không riêng gì ông T (điều này thể hiện rõ hơn khi phân chia tài sản khi ly hôn và xin đất để làm đường đi chung giữa ông L – bà T – ông T sau này).

Mặc khác thấy rằng: Từ năm 2000, vợ chồng ông T đã nhận chuyển nhượng của bà T 30.894m<sup>2</sup> đất theo quyết định số 75/QĐ-UB ngày 18-5-1994 của Ủy ban nhân thị xã P cấp cho bà Tô Thị Minh Thu. Do đó, từ thời điểm này, ông T là người có quyền định đoạt đối với phần diện tích đất được giao sử dụng. Bà T không còn các quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

Từ năm 2000 – 2007 (thời điểm ly hôn và phân chia tài sản của vợ chồng ông T), ông T không có bất cứ ý kiến, khiếu nại nào về giấy chuyển nhượng đất đã viết cho ông L cũng như việc sử dụng đất, xây công trình kiên cố, trồng cây lâu năm trên đất. Do vậy, không thể nói, thời điểm ông T viết giấy thì quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên bà T nên việc nhượng đất của ông cho ông L là không phù hợp với ý chí của ông vì thực chất về mặt pháp lý, kể từ năm 2000, ông T có đầy đủ quyền quyết định đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà T mà không cần phải có sự đồng ý của bà Thu.

Kể từ khi vợ chồng ông T, bà C được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 30.894m<sup>2</sup> đất. Từ năm 2000 đến năm 2007, khi vợ chồng ông T, bà C ly hôn không phát sinh tranh chấp đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T.

Khi thực hiện phân chia tài sản chung của vợ chồng, về quyền sử dụng đất, ông T, bà C đều thống nhất chừa ra phần đất đã nhượng cho vợ chồng ông L, không đưa vào là tài sản chung của vợ chồng để thực hiện việc chia tài sản.

Điều này khẳng định rõ sự thừa nhận của ông T đối với phần diện tích mà ông đã nhượng lại cho ông L. Không thể nói việc nhượng lại đất là do trong tình trạng say xỉn hoặc ông T không có quyền định đoạt việc sử dụng diện tích đất này như ông T đã trình bày.

Sau khi, ông T, bà C phân chia tài sản của vợ chồng khi ly hôn. Vì để thuận tiện cho nhu cầu sinh hoạt và sản xuất. Bà C, ông T có xin ông L, các bên thỏa thuận chừa lối đi chung qua phần đất của ông L đang sử dụng. Điều này càng khẳng định vững chắc rằng: Ông T, bà C đều thừa nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhượng lại. Vì lẽ, nếu ông T, bà C là người có quyền sử dụng đất này trên thực tế thì hoàn toàn có quyền quyết định mở lối đi trên phần đất của mình mà không phải xin phép, hoặc thỏa thuận với người khác. (Ông T thừa nhận việc này và còn nêu rõ thêm một phần của nguyên nhân dẫn đến tranh chấp là do vợ chồng ông L gây khó khăn trong việc để ông T sử dụng lối đi chung, điều này thể hiện tại “*Đơn kháng án*” đề ngày 7-5-2021 của ông Tô Đình T (bút lục số 438))

Năm 2015, 2016, khi ông T làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, ông L biết và đã có khiếu nại; ông T cũng thừa nhận việc làm thủ tục để đứng tên ông trên phần đất mà ông L đang sử dụng là không phù hợp nên qua hòa giải ông xác định sẽ chuyển sang tên cho ông L khi được cấp xong thửa đất số 87. Tuy nhiên, ông không thực hiện việc này.

Với những chứng cứ trên, khẳng định được rằng. Việc nhượng đất giữa ông T và ông L theo giấy nhượng “*Giấy nhượng đất - trồng cây công nghiệp*”, ngày 08/4/1995 là hoàn toàn phù hợp với ý chí và sự tự định đoạt của ông T.

Không có căn cứ để xác định việc “*nhượng*” quyền sử dụng đất này là do nhầm lẫn, được thực hiện khi không có năng lực hành vi, bị lừa dối hoặc do người không có quyền thực hiện. Do vậy, không có căn cứ để tuyên giấy sang nhượng trên là vô hiệu theo như yêu cầu của ông T.

Nghị quyết số 02/2004 của HĐTP -TAND TC quy định:

“b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch”

Trong vụ kiện này, vợ chồng ông L đã nhận đất, làm nhà, trồng cây lâu năm, sinh sống ổn định từ năm 1995 đến nay, thực tế đã được nhiều người công nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng và giành quyền đăng ký quyền sử dụng đất cho ông L, bà T là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Tô Thị Minh Thu: Bà yêu cầu xét lại bản án sơ thẩm vì cho rằng: Ông T không có quyền chuyển nhượng đất vì khi đó đất đang đứng tên bà trên giấy tờ và cấp sơ thẩm xác định bà là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng không giải quyết quyền lợi của bà.

Xét về nguồn gốc đất, tại thời điểm ông T viết giấy chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa mang tên ông T. Để tránh thiếu sót, cấp sơ thẩm đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cần thiết.

Tuy nhiên, xét đến ngày 10-1-2000; bà T đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T toàn bộ phần diện tích đất có quyền sử dụng mang tên bà (đất tại thôn 3, xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai; trong đó có cả phần đất ông T chuyển nhượng cho ông L). Do vậy, từ thời điểm sang tên cho vợ chồng ông T thì bà không còn các quyền quyết định của người sử dụng đất đối với phần diện tích đất này. Mặt khác, kể từ khi chuyển quyền sử dụng đất cho ông T cho đến khi có tranh chấp. Bà hoàn toàn không có ý kiến gì trong việc sử dụng đất của vợ chồng ông T.

Theo quy định của pháp luật, kể từ thời điểm bà chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích cho ông T thì bà không còn quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đối với diện tích đất này. Do không phát sinh quyền và nghĩa vụ nên cấp sơ thẩm khi giải quyết không có quyết định liên quan đến quyền và lợi ích của bà là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với các tài liệu chứng cứ có liên quan đã được T chấp có tại hồ sơ vụ án.

Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tô Thị Minh Thu.

[3] Từ đánh giá và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Tô Đình T và bà Tô Thị Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Tô Đình T và bà Tô Thị Minh Thu; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 130, 131, 132, 133, 690, 691, 705, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995;

- Áp dụng điểm b3 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II 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, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T.

-Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Đình T với ông Nguyễn Thanh L theo “*Giấy nhượng đất-trồng cây công nghiệp*” ngày 08-4-1995 có hiệu lực.

-Buộc ông Tô Đình T phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T đối với phần diện tích đất 775,5 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 1, vị trí tại thôn 2 (trước đây là thôn 3), xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai có tứ cận, kích thước như sau:

Phía Tây Bắc giáp đường nhựa có chiều dài 10 mét.

Phía Đông Bắc giáp đường có chiều dài 76,53 mét

Phía Tây Nam giáp đất ông Vinh có chiều dài 78,57 mét.

Phía Đông Nam giáp đường đất có chiều dài 10,24 mét.

-Ông Tô Đình T và bà Nguyễn Thị C phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T đối với phần diện tích đất 1.185,3 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 1, vị trí tại thôn 2 (trước đây là thôn 3), xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai có tứ cận, kích thước như sau:

Phía Tây Bắc giáp đường, chiều dài 10,30 mét

Phía Đông Bắc giáp đường, chiều dài 119,47 mét

Phía Tây Nam giáp đất ông Vinh, chiều dài 117,43 mét

Phía Đông Nam giáp đất còn lại của thửa 87, chiều dài 10 mét.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01-7-2020).

Trường hợp ông Tô Đình T, bà Nguyễn Thị C không thực hiện hợp đồng thì ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai để thực hiện trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Tô Đình T phải chịu 13.250.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông L, bà T đã tạm ứng trước chi phí này nên buộc ông Tô Đình T phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị T 13.250.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tô Đình T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai T tiền số 0001438 ngày 27-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Tô Đình T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai T tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0000792 ngày 12 tháng 4 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông Tô Đình T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Tô Thị Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai T tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0012184 ngày 23 tháng 4 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai. Tô Thị Minh T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 của 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:**

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố P;
- VKSND thành phố P;
- Chi cục THA dân sự thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

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

**Lê Văn Hà**

