

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 35/2021/DSPT

Ngày 02 – 02 – 2021

*“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Đức

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 253/2020/TLPT-DS ngày 04/11/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị V đối với Bản án sơ thẩm số: 26/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 289/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1959, địa chỉ: Xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1963, địa chỉ: Xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông Trần Minh L, địa chỉ: Xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Hằng N, sinh năm 1990, địa chỉ: Xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Ông Bùi Công H, sinh năm 1958, địa chỉ: Xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.3. Ông Ngô Xuân G, sinh năm 1966, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Trịnh Thị P, sinh năm 1971, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Anh Ngô Tuấn A, sinh năm 1991, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Anh Ngô Anh B, sinh năm 1997, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xã EN, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

* **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Nguyễn Thị V, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trịnh Thị T trình bày:

Ngày 18/4/2016 bà Nguyễn Thị V có mua của bà Trịnh Thị T khoảng 0,4 ha đất thuộc thửa đất số 3752, tờ bản đồ số 11 tại xã EB với số tiền là 760.000.000 đồng. Bà V đã trả trước cho bà T tổng cộng số tiền 700.000.000 đồng, số tiền còn lại 60.000.000 đồng bà V chưa có nên hẹn đến tháng 3/2017 (âm lịch) sẽ trả cả gốc và lãi với lãi suất 1%/tháng. Bà T đã ghi giấy viết tay số nợ này với bà V, nhưng cho đến nay bà V vẫn chưa thanh toán số tiền 60.000.000 đồng cho bà T.

Hiện tại thửa đất 3752, tờ bản đồ số 11 có diện tích là 3.902,2m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Hằng N vào ngày 06/01/2020 vì khi thực hiện mua bán đất bà V nói là mua đất cho con gái của bà V là chị Nguyễn Thị Hằng N nên nhờ bà T làm thủ tục chuyển nhượng cho chị N nhưng trên thực tế bà T thỏa thuận và bàn giao đất với bà V. Sau khi nhận chuyển nhượng đến nay bà V quản lý và sử dụng đất chứ không phải chị N, chị N không có tranh chấp gì.

Đối với nguồn gốc thửa đất hiện nay số 3752 là đất của bà T sử dụng từ năm 1998 nhưng bà nhờ ông Ngô Xuân G là em rể đứng tên nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông G. Khi làm thủ tục chuyển nhượng bà nhờ hộ ông G làm thủ tục chuyển nhượng cho chị N nên cả hộ ông Ngô Xuân G gồm ông G, bà Trịnh Thị P, anh Ngô Tuấn A, anh Ngô Anh B ký thủ tục chuyển nhượng với chị Nguyễn Thị Hằng N. Khi thực hiện việc mua bán đất thì bà V biết quyền sử dụng đất là của bà T nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại đứng tên hộ ông Ngô Xuân G nhưng bà V không có ý kiến gì và đồng ý việc mua bán hai bên. Nay bà T không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà V và chị N mà chỉ yêu cầu bà V phải thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bà V thì bà T không đồng ý vì quyền sử dụng đất là của bà T đã chuyển nhượng cho bà V và bà V đã trả tiền, nhận đất sử dụng từ năm 2016 cho đến nay.

Quá trình khởi kiện và giải quyết bà T có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Ngày 18/4/2016 bà V có mua của vợ chồng bà Trịnh Thị T và ông Bùi Công H 0,4 ha đất rẫy (nay là thửa đất số 3752, tờ bản đồ số 11 tại xã EB) với số tiền là 760.000.000 đồng, đã thanh toán trước số tiền 700.000.000 đồng; Số tiền 60.000.000 đồng còn lại hẹn đến ngày 15/10/2019 khi sang tên xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V thì bà V sẽ thanh toán hết nhưng cho đến nay bà V vẫn chưa thanh toán cho bà T. Bà V xác định khi mua đất thì thửa đất số 3752 là đất của bà T và ông H chứ không phải đất của ông G. Nay bà T yêu cầu bà V trả số tiền còn lại 60.000.000 đồng bà V không đồng ý vì các lý do sau:

Thứ nhất: Vợ chồng bà T và ông H đã cam kết với bà V chậm nhất ngày 15/10/2019 sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V thì bà V trả hết số tiền còn lại 60.000.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 15/10/2019 ông H và bà T vẫn không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V như đã cam kết.

Thứ hai: Bà V là người trực tiếp đứng ra thực hiện việc giao dịch, đặt cọc và giao tiền để chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H và bà T, bà không làm thủ tục tặng cho chị Nguyễn Thị Hằng N thửa đất trên nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 312740 lại đứng tên chị Nguyễn Thị Hằng N là sai đối tượng được cấp và trái với quy định của pháp luật. Hiện tại bà vẫn đang quản lý và sử dụng đất chuyển nhượng cho đến nay không ai tranh chấp.

Thứ ba: Khi giao kết Hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông H, bà T cam kết chuyển nhượng là 0,4 ha (4000m²). Tuy nhiên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 312740 đứng tên chị Nguyễn Thị Hằng N thì diện tích chỉ có 3.902m², như vậy là thiếu 98m² theo như thỏa thuận trong giấy đặt cọc ngày 18/4/2016.

Thứ tư: Trong Giấy đặt cọc ngày 18/4/2016 có ghi vợ chồng ông H, bà T chuyển nhượng cho bà V diện tích 0,4 ha (4000m²) với giá là 760.000.000 đồng. Tuy nhiên trong Hợp đồng chuyển nhượng với chị N chỉ ghi giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng là trái với quy định của pháp luật.

Thứ năm: Về hình thức thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Hằng N với vợ chồng ông H và bà T là trái với quy định của pháp luật vì không có sự đồng ý của bà.

Hiện tại thửa đất số 3752, tờ bản đồ số 11 đang do bà V quản lý, sử dụng từ năm 2016 cho đến nay không có ai tranh chấp nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại đứng tên chị Nguyễn Thị Hằng N. Do đó yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Bùi Công H, bà Trịnh Thị T vô hiệu (do cấp sai đối tượng đất, không đúng diện tích, không đúng thời hạn giao kết và chênh lệch về giá trị nhận chuyển nhượng). Buộc vợ chồng ông Bùi Công H và bà Trịnh Thị T có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất khoảng 100.000.000 đồng, bà V

đồng ý trả lại đất cho bà T và ông H, còn việc bà T tranh chấp với chị N hay không thì bà không liên quan. Hiện tại bà đang sử dụng đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị N thì bà vẫn không tranh chấp. Việc chị N ký các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T thì bà không biết.

Từ năm 2016 sau khi đặt cọc và trả hết số tiền 700.000.000 đồng thì bà V và bà T đã thực hiện việc đo đạc và bàn giao đất trên thực địa và bà V đã nhận đất sử dụng canh tác từ đó cho đến nay.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hằng N trình bày:

Hiện tại thửa đất số 3752, tờ bản đồ số 11 có diện tích là 3902,2m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị N nhưng trên thực tế đất là do bà V đang quản lý, sử dụng từ năm 2016 cho đến nay, chị không sử dụng đất và cũng không có tranh chấp gì đối với thửa đất của bà V đang sử dụng. Chị N xác định thửa đất số 3752 là đất của bà V. Đối với thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này đúng là do chị ký với gia đình hộ ông Ngô Xuân G nhưng do bà T ép và ký trong lúc không tỉnh táo nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị nhưng chị không có giữ. Chị không có tranh chấp gì với ai đối với thửa đất nói trên và cũng không có yêu cầu gì.

4. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Công H đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn bà Trịnh Thị T, không bổ sung và không có yêu cầu gì.

5. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân G trình bày:

Thửa đất số 3752, tờ bản đồ số 11 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị Nguyễn Thị Hằng N là do ông cùng vợ và các con ông làm thủ tục chuyển nhượng vì nguồn gốc thửa đất này là đất của vợ chồng ông Bùi Công H và bà Trịnh Thị T vào năm 1998 khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T nhờ ông G đứng tên giùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ trên thực tế bà T và ông H là người quản lý và sử dụng đất chứ hộ ông G không sử dụng đất và cũng không tranh chấp với bà T và ông H đối với thửa đất này. Năm 2016 bà T và ông H bán cho bà Nguyễn Thị V thửa đất nói trên, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên hộ ông G nên bà T nhờ ông G làm thủ tục chuyển nhượng cho bà V. Ông được biết bà V cho chị N thửa đất 3752 mua của bà T nên các thủ tục chuyển nhượng gia đình ông thực hiện với chị N mà không ai có ý kiến gì. Thực hiện xong các thủ tục chuyển nhượng thì ông không biết và không liên quan gì đến các vấn đề sau này và cũng không có tranh chấp gì. Gia đình ông G không nhận bất cứ khoản tiền nào từ việc làm thủ tục chuyển nhượng đất với chị N. Vì

không có tranh chấp gì đối với thửa đất nói trên nên không có yêu cầu gì trong vụ án này và từ chối tham gia tố tụng, kể cả các phiên tòa.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Tuấn A và Ngô Anh B trình bày:

Anh Ngô Tuấn A và Ngô Anh B là con trai của ông Ngô Xuân G và bà Trịnh Thị P cùng trú tại xã EN, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Đối với thửa đất số 3752, tờ bản đồ số 11 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị Nguyễn Thị Hằng N là do anh Ngô Tuấn A và Ngô Anh B cùng với bố mẹ làm thủ tục chuyển nhượng cho chị N. Về nguồn gốc thửa đất này là đất của ông Bùi Công H và bà Trịnh Thị T mua vào năm năm 1998, sau đó có nhờ hộ gia đình ông Ngô Xuân G đứng tên giữ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế bà T và ông H là người quản lý và sử dụng đất, gia đình anh Ngô Tuấn A và Ngô Anh B không sử dụng đất và cũng không tranh chấp với bà T và ông H đối với thửa đất này. Năm 2016, do không có nhu cầu sử dụng thửa đất nêu trên nên bà T, ông H bán cho bà Nguyễn Thị V, tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông G nên bà T nhờ gia đình anh Ngô Tuấn A và Ngô Anh B làm thủ tục chuyển nhượng cho bà V, nhưng làm thủ tục sang tên cho chị N. Đối với chữ ký, chữ viết có nội dung Ngô Tuấn A và Ngô Anh B trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2019 giữa ông Ngô Xuân G, bà Trịnh Thị P, ông Ngô Tuấn A, Ngô Anh B với bà Nguyễn Thị Hằng N là do anh Ngô Tuấn A và Ngô Anh B ký và viết ra. Việc ký hợp đồng nêu trên là do anh Ngô Tuấn A và Ngô Anh B hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, bà T khởi kiện bà V yêu cầu bà V phải trả 60.000.000 đồng còn nợ tiền chuyển nhượng thửa đất 3752 nêu trên anh Ngô Tuấn A và Ngô Anh B không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2020/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144; 147; 157; 165; 203; 220; 227; 235; 244; 266 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 17; 99; 100; 101, 105, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Áp dụng khoản 2 Điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trịnh Thị T và bị đơn Nguyễn Thị V theo “giấy đặt cọc” ngày 18/4/2016 có hiệu lực. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị V phải trả cho nguyên đơn bà Trịnh Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải chịu thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy đặt cọc” ngày 18/4/2016 vô hiệu.

- Chị Nguyễn Thị Hằng N và bà Nguyễn Thị V có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước, tổ chức có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cập nhật, điều chỉnh và thay đổi quyền sở hữu đối với thửa đất số 3752, tờ bản đồ số 11 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp số CT 312740 ngày 06/01/2020 đứng tên chị Nguyễn Thị Hằng N sang cho bà Nguyễn Thị V.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Ngày 05/10/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị V kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vì đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy Quyết định của Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay bà T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CT 312740 ngày 06/01/2020 đứng tên chị Nguyễn Thị Hằng N là trái quy định của pháp luật. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà V để bà V và bà N thực hiện thủ tục sang tên là thiếu sót nên đề nghị HĐXX sửa một phần Bản án sơ thẩm về nội dung này cho phù hợp.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị T, thì thấy:

Căn cứ vào Giấy đặt cọc ngày 18/4/2016 giữa bà Trịnh Thị T và bà Nguyễn Thị V; căn cứ vào lời khai của các đương sự xác định được:

Ngày 18/4/2016, bà Trịnh Thị T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị V 0,4ha đất rẫy tại xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 760.000.000 đồng. Bà V đặt cọc 50.000.000 đồng và hẹn 15 ngày sau trả tiếp 550.000.000 đồng; Còn lại 160.000.000 đồng hẹn đến tháng 3/2017 âm lịch sẽ trả với lãi suất 1%/tháng cả gốc và lãi suất. Nếu sau khi đặt cọc mà các bên không thực hiện đúng thỏa thuận sẽ mất tiền cọc, bên bán sai thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Đến ngày 29/4/2016 bà V trả tiếp 550.000.000 đồng; ngày 16/5/2017 trả tiếp 100.000.000 đồng và thỏa thuận 60.000.000 đồng còn lại sẽ trả khi làm xong bì và hẹn đến ngày 15/10/2019 sẽ giao bì và trả tiền đầy đủ. Đây là những tình tiết mà các bên đương sự đều thừa nhận và phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án do đó không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nguồn gốc diện tích đất mà các bên chuyển nhượng nằm trong thửa đất số 2837 và 2837a được UBND huyện Krông Ana cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M806865 ngày 10/10/1998 cho hộ ông Ngô Xuân G (BL100). Sau đó, hai thửa đất nói trên được hợp lại thành thửa 3750 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS049432 ngày 05/11/2019 cho hộ ông Ngô Xuân G (BL39). Theo lời khai của bà T, ông H và ông Ngô Xuân G, bà Trịnh Thị P cũng như lời khai của anh Ngô Tuấn A, Ngô Anh B thì diện tích đất mà bà T chuyển nhượng cho bà V là của bà T, ông H nhưng nhờ ông G đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2016 do không có nhu cầu sử dụng nữa nên vợ chồng bà T, ông H đã nhờ ông G làm thủ tục sang tên. Lời khai của những người nêu trên phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ là Giấy chuyển nhượng đất màu và cà phê ngày

23/02/1998 giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Ngô Xuân G, ông Bùi Công H nên cần chấp nhận.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà T và bà V chỉ được viết giấy tay là “Giấy đặt cọc”, sau khi thanh toán tiền và bàn giao đất đến khi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì bà V muốn cho con gái là Nguyễn Thị Hằng N lô đất trên nên đã nhờ bà T, ông H làm thủ tục sang tên cho chị N. Thời điểm nhờ bà V cũng đã giao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu gia đình của chị N cho bà T để làm thủ tục nên bà T mới nhờ hộ ông G làm thủ tục sang tên cho trực tiếp chị N. Do đó, việc bà V cho rằng, việc bà nhận chuyển nhượng đất từ bà T, ông H nhưng thủ tục chuyển nhượng lại sang tên cho chị N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đứng tên chị N khi chưa được sự đồng ý của bà V là không cơ sở chấp nhận. Mặt khác, trên thực tế bà V là người quản lý, sử dụng thửa 3752 và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 3752; giữa chị N và bà V không có tranh chấp gì về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị N.

Việc chị N cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng với hộ ông Ngô Xuân G thì chị N không được tỉnh táo, mặc dù chị N cung cấp cho Tòa án 02 phiếu kết quả siêu âm nhưng chứng cứ này không có chữ ký và dấu của cơ sở khám chữa bệnh. Mặt khác, thời điểm ký kết hợp đồng chị N có đầy đủ khả năng nhận thức và điều khiển hành vi và không bị cơ quan có thẩm quyền nào tuyên bố là mất năng lực hành vi dân sự hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự nên không có cơ sở chấp nhận lời khai này.

Về diện tích đất chuyển nhượng: Năm 2016, bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà V diện tích đất là 0,4ha, tuy nhiên trên thực tế sau khi ký kết thỏa thuận bà V đã nhận quản lý, sử dụng và xây hàng rào bảo vệ, xác định tứ cận cụ thể của diện tích đất thuộc thửa đất số 3752, tờ bản đồ số 11 và sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp với các hộ liền kề, do đó việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích là 0,4 ha đất nhưng trên thực tế diện tích đất là 3.902,2 m² là hoàn toàn phù hợp.

Như vậy, tổng cộng bà V đã trả cho bà T 700.000.000 đồng, còn nợ lại 60.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng bà T cũng đã bàn giao đất cho bà V, bà V nhận đất và sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Các bên cũng đã thực hiện thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà V theo “Giấy đặt cọc ngày 18/4/2016” các bên đã thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch mặc dù giấy đặt cọc nêu trên vi phạm về hình thức, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, theo yêu cầu của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại khoản 2 Điều

129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của giao dịch này là có căn cứ, đúng pháp luật.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để công nhận giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo “giấy đặt cọc ngày 18/4/2016” có hiệu lực, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả tiếp cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu 60.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với Điều 100 luật Đất đai năm 2013 và Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, khoản 2 Điều 129 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Trịnh Thị T chỉ yêu cầu bị đơn trả 50.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy đây là yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V với vợ chồng ông Bùi Công H, bà Trịnh Thị T vô hiệu (do cấp sai đối tượng đất, không đúng diện tích, không đúng thời hạn giao kết và chênh lệch về giá trị nhận chuyển nhượng). Buộc vợ chồng ông Bùi Công H và bà Trịnh Thị T có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất khoảng 100.000.000 đồng, thì thấy:

Tại mục [1] phần nhận định của Tòa án, Hội đồng xét xử đã xác định và công nhận giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo “giấy đặt cọc” ngày 18/4/2016 giữa bà Trịnh Thị T với bà Nguyễn Thị V là có hiệu lực pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu phản tố nêu trên của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Tại mục 1 của phần Nhận định của Tòa án, Hội đồng xét xử đã nhận định và công nhận giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo “giấy đặt cọc ngày 18/4/2016” có hiệu lực. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 312740 ngày 06/01/2020 đứng tên chị Nguyễn Thị Hằng N, giữa chị N và bà V không tranh chấp và không có ý kiến gì. Tuy nhiên hiện nay bà T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 312740 là không đúng quy định của pháp luật. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà V và chị N để họ thực hiện thủ tục sang tên là thiếu sót, tại cấp phúc thẩm có thể khắc phục được nên HĐXX cần sửa Bản án sơ thẩm cho phù hợp.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn để sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm như đã nhận định nêu trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 50.000.000 đồng nên cần sửa lại án phí dân sự cho phù hợp. Cụ thể buộc bị đơn phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng cộng bà V phải chịu 2.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 18.000.000 đồng bà V đã nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CK, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0007059 ngày 01/4/2020. Hoàn trả cho bà V số tiền còn lại là 15.200.000 đồng.

- Bà Trịnh Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả lại cho bà T số tiền 1.500.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2019/0006942 ngày 10/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

[6] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị V – Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144; 147; 157; 165; 203; 220; 227; 235; 244; 266 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 17; 99; 100; 101, 105, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Áp dụng khoản 2 Điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trịnh Thị T và bị đơn Nguyễn Thị V theo “giấy đặt cọc” ngày 18/4/2016 có hiệu lực. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị V phải trả cho nguyên đơn bà Trịnh Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải chịu thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2.2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy đặt cọc” ngày 18/4/2016 vô hiệu.

[2.3] Chị Nguyễn Thị Hằng N và bà Nguyễn Thị V có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước, tổ chức có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cập nhật, điều chỉnh và thay đổi quyền sở hữu đối với thửa đất số 3752, tờ bản đồ số 11 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp số CT 312740 ngày 06/01/2020 đứng tên chị Nguyễn Thị Hằng N sang cho bà Nguyễn Thị V.

[2.4] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.5] Buộc bà Trịnh Thị T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 312740 ngày 06/01/2020 đứng tên chị Nguyễn Thị Hằng N cho bà Nguyễn Thị V và chị Nguyễn Thị Hằng N để bà V và chị N thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị V phải chịu 2.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 18.000.000 đồng bà V đã nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CK, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0007059 ngày 01/4/2020. Hoàn trả cho bà V số tiền còn lại là 15.200.000 đồng.

- Bà Trịnh Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả lại cho bà T số tiền 1.500.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2019/0006942 ngày 10/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

[2.7] Về chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ 2.000.000 đồng đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số 20 ngày 06/3/2020 tại Tòa án nhân dân huyện CK, tỉnh Đắk Lắk và đã chi ngày 04/6/2020.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả 300.000 đồng bà V đã nộp tạm ứng theo biên lai thu

số AA/2019/0011009 ngày 05/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- CCTHADS huyện CK;
- Đường sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức