

Bản án số 139/2020/DS-PT

Ngày 24/6/2020

Về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Lê Tự, ông Nguyễn Văn Tào

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 6 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án dân sự thụ lý số 140/TBTL-TA ngày 10/02/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 19/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 927/2020/QĐ-PT ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, địa chỉ: Thôn 2, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà D là anh Cao Phan Q, địa chỉ: Thôn 2, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị C, địa chỉ: Thôn 4, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C: Luật sư Võ Đình D - Văn phòng luật sư D, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Anh Cao Phan Q, địa chỉ: Thôn 2, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Chị Bùi Thị T, chị Bùi Thị T, chị Bùi Thị S, chị Bùi Thị S, chị Bùi Thị P, anh Bùi Văn C, anh Bùi Văn T đều ủy quyền cho bà Lê Thị C (bị đơn trong vụ án) theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2018, bà C có mặt tại phiên tòa.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố B; Đại diện theo giấy ủy quyền số 07/GUQ-UBND ngày 14/01/2019 của Chủ tịch UBND thành phố là ông Huỳnh Nhật N (Chuyên viên), vắng mặt.

4. Kháng cáo, kháng nghị: Bị đơn (bà C) kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 06/6/2018 (bút lục 26) của nguyên đơn và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì:

Vợ chồng ông Bùi Văn T, bà Lê Thị C khai hoang, sử dụng một khu đất rẫy tại thôn 2, xã E, thành phố B, ông T chết năm 1992. Theo bà D thì ngày 01/4/2004 bà C ký giấy chuyển nhượng cho vợ chồng bà D (chồng bà D là ông Cao Phan Q) đám đất rẫy với giá 42.000.000 đồng, bà C bàn giao đất và đi nơi khác sinh sống. Vợ chồng bà D đã thanh toán ngay cho bà C 42.000.000 đồng, cụ thể trừ vào 22.000.000 đồng bà C nợ vợ chồng bà D trước đó, còn lại vợ chồng bà D trả bà C 20.000.000 đồng, đồng thời chồng bà D chở bà C đến Ngân hàng trả tiền giải chấp giấy tờ Ngân hàng đang giữ về và hai bên lập thủ tục chuyển nhượng đất gửi UBND xã E làm thủ tục nhưng sau một thời gian dài, ông Hồ Minh M (cán bộ địa chính xã E) xuống báo cho vợ chồng bà D hồ sơ chuyển nhượng bị thất lạc, yêu cầu làm lại. Vì mục đích nhận chuyển nhượng đất để sau chuyển nhượng lại hưởng chênh lệch nên vợ chồng bà D đề nghị bà C ký lại Hợp đồng chuyển nhượng đất ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, đồng thời xin UBND xã EB xác nhận. Ngày 08/3/2012 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sêri BG665018 (số vào sổ CH-03467) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sêri BG660019 (số vào sổ CH-034466) cho “hộ bà Lê Thị C”. Sau đó, bà D yêu cầu bà C làm thủ tục sang tên quyền sử dụng 02 thửa đất cho vợ chồng bà D nhưng bà C không hợp tác mà còn khiêu nài nên nay bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với vợ chồng bà D ngày 01/4/2004, hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà UBND thành phố B cấp cho hộ bà Lê Thị C.

- Bị đơn là bà Lê Thị C trình bày: Trước ngày 01/4/2004 bà C có nợ bà D 22.000.000 đồng, vì kinh tế khó khăn nên bà C phải đưa các con đến huyện B sinh sống và do bà D đòi tiền nên bà C phải giao cho bà D 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà UBND thành phố B cấp cho hộ bà Lê Thị C năm 2012 đối với 02 thửa số 03 và 3A tờ bản đồ số 4 xã E, thành phố B, đồng thời bàn giao đất trên có cây cối cho bà D quản lý thu hoạch trừ lãi của số tiền 22.000.000 đồng bà C nợ bà D nhưng có thỏa thuận khi nào bà C có tiền trả thì bà D cho chuộc lại. Năm 2012 bà C đề nghị chuộc đất nhưng bà D không đồng ý nên nay bà D khởi kiện bà C không đồng ý, đồng thời cho rằng chữ ký, chữ viết dưới đề tên “Lê Thị C” trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 01/4/2004 và trong Giấy xác nhận của UBND xã E đề ngày 01/4/2004 không phải chữ ký, chữ viết của bà C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày: Năm 2008, hộ bà Lê Thị C lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3 và thửa số 3a tờ bản đồ số 4 có tổng diện tích 8.150m² tại xã E, thành phố B nên ngày 08/3/2012, hộ bà Lê Thị C được UBND thành phố B cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 665018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 665019 đối với 02 thửa đất nêu trên. Việc UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị C được thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 19/12/2019 (Quyết định sửa chữa, bổ sung số 02/2020/QĐ-SCBSBA ngày 15/01/2020) Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 157, Điều 161, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/4/2004, giữa bà Lê Thị C và vợ chồng ông Q, bà D. Hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 665018 và BG 660019, thửa đất số 3 và 3A, tờ bản đồ số 4, địa chỉ xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho hộ bà Lê Thị C vào ngày 08/3/2012.

2. Về chi phí giám định: Bà Lê Thị C phải chịu 1.920.000đ chi phí giám định; Bà Nguyễn Thị D phải chịu 3.840.000đ chi phí giám định; Hoàn trả cho bà C 3.840.000đ sau khi bà D đóng tiền chi phí giám định.

3. Về án phí: Bà Lê Thị C phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện về việc “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện về việc “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Hoàn trả 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà D theo biên lai thu tiền số AA/2017/0007456 ngày 19.6.2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

- Ngày 01/01/2020, bị đơn (bà C) kháng cáo cho rằng thửa đất số 3 tờ bản đồ số 4, diện tích 7.750m² tại xã E được cấp cho hộ gia đình bà C nhưng không đủ các thành viên ký tên chuyển nhượng và bà C cho rằng chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của bà C nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Bị đơn (bà C) giữ nguyên kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn (bà D) đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:
 - + Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;
 - + Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung vụ án có cơ sở, đúng pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** đề ngày 01/4/2004 ghi bà Lê Thị C vì lý do “*đi xây dựng kinh tế mới*” nên chuyển nhượng cho ông (bà) Cao Phan Q một thửa đất tại thôn 2 xã EB với “*Tổng giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng, số tiền người nhận chuyển nhượng đã đặt cọc trước cho người chuyển nhượng là: 20.000.000 đồng, thời điểm và phương thức trả tiền: Tiền mặt đã trả đủ*”, cuối hợp đồng bên chuyển nhượng có chữ ký dưới đề “*Vợ: Lê Thị vợ chồng, Chồng: chết*” (bút lục 92). Tại **GIẤY XÁC NHẬN** đề ngày 01/4/2004 Ủy ban nhân dân xã EB “*xác nhận hộ ông Cao Phan Q được hộ bà Lê Thị C chuyển nhượng 01 lô đất diện tích 8.500m², hiện hộ ông Cao Phan Q đang làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã EB*”, sau đó ghi “*Số tiền chuyển nhượng lô đất trên là hai trăm triệu đồng chẵn bên mua đã trả đủ*”, bên bán: ký và ghi tên “*Lê Thị C*”, “*Bùi Văn C*”, “*Bùi Văn T*” (bl 93). Tại **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sêri BG665018 (số vào sổ CH-03467) UBND thành phố B cấp cho “hộ bà Lê Thị C”** ngày 08/3/2012 đối với thửa đất số 3A tờ bản đồ số 4, diện tích 400m² đất ở tại nông thôn lâu dài, địa chỉ xã E, thành phố B và **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sêri BG660019 (số vào sổ CH-034466) UBND thành phố B cấp cho “hộ bà Lê Thị C”** ngày 08/3/2012 đối với thửa đất số 03 tờ bản đồ số 4, diện tích 7.750m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ xã E, thành phố B.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà C không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại mục **Bên chuyển nhượng** trong **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** đề ngày 01/4/2004 là chữ ký, chữ viết của mình, còn Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C cho rằng bà C không biết kết quả giám định tại Kết luận giám định số 39/PC54 ngày 13/7/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk nên không yêu cầu giám định lại. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, tuy không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại mục **Bên chuyển nhượng** trong **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** đề ngày 01/4/2004 là chữ ký, chữ viết của mình nhưng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà C thừa nhận có được TAND thành phố B lấy chữ ký, chữ viết mẫu của bà C nhiều lần khi thực hiện giám định chữ ký, chữ viết tại mục **Bên chuyển nhượng** trong **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** ngày 01/4/2004 và phiên tòa sơ thẩm ngày 19/12/2019 bà C thừa nhận có được xem Kết luận giám định số 39/PC54 ngày 13/7/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk “*nhưng không yêu cầu giám định lại*” (bút lục 208), do

đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận lời nại này của bà C cũng như Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C.

[3] Đối với chữ ký, chữ viết dưới mục *Bên chuyển nhượng* trong **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** ngày 01/4/2004 thì tại Kết luận giám định số 39/PC54 ngày 13/7/2016, Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk (bút lục 02) kết luận “Chữ ký và chữ viết đứng tên Lê Thị C dưới mục “*Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” trong tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký và chữ viết đứng tên Lê Thị C trong các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người viết ra” (đối với chữ ký dưới đề tên các con bà C tại mục bên chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng thì không có yêu cầu giám định – bl 167). Đối với chữ ký, chữ viết trong **GIẤY XÁC NHẬN** đề ngày 01/4/2004 thì tại Kết luận giám định số 87/PC09 ngày 15/10/2019, Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Bùi Văn T (anh T là con bà C) dưới mục *Bên bán* so với chữ ký, chữ viết đứng tên Bùi Văn T trong tài liệu mẫu so sánh **là do cùng một người ký và viết ra**, còn chữ ký, chữ viết mang tên Lê Thị C, Bùi Văn C (anh C cũng là con bà C) dưới mục *Bên bán* so với chữ ký, chữ viết đứng tên Lê Thị C, Bùi Văn C trong tài liệu mẫu so sánh **là không phải do cùng một người ký và viết ra** (bút lục 178).

[4] Xét, nội dung **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** đề ngày 01/4/2004 (đã được giám định kết luận chữ ký, chữ viết dưới mục *người chuyển nhượng* là chữ ký, chữ viết của bà C) ghi lý do bà C chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà D vì “*đi xây dựng kinh tế mới*” là phù hợp với trình bày của bà C rằng vì chồng bà C chết hoàn cảnh kinh tế khó khăn và do bà D đòi nợ nên năm 2004 bà C bàn giao giấy tờ, bàn giao đất cho bà D rồi mẹ con bà C xuống huyện B sinh sống làm ăn (bl 168). Hội đồng xét xử phúc thẩm còn xét thấy bà C cho rằng ngoài khoản nợ bà D thì bà C không nhận thêm khoản tiền nào khi bàn giao Sổ đỏ và đất cho bà D, việc giao Sổ đỏ và đất chỉ là tạm giao để bà D thu hoạch hoa lợi trừ lãi tiền nợ và hai bên có thỏa thuận khi nào bà C có tiền trả thì bà D sẽ cho chuộc lại đất; tuy nhiên, bà C lại có lời khai mâu thuẫn là ngoài 20.500.000 đồng nợ tiền hàng thì khi giao 02 sổ đỏ và giao đất bà C còn vay thêm bà D 1.500.000 đồng nên tổng số nợ mới là 22.000.000 đồng (bl 150, 151). Đối với **GIẤY XÁC NHẬN** đề ngày 01/4/2004 thì tuy Kết luận giám định số 87/PC09 ngày 15/10/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận chữ ký, chữ viết đứng tên Lê Thị C và Bùi Văn C dưới mục *Bên bán* không phải chữ ký, chữ viết của bà C, anh C nhưng chữ ký, chữ viết đứng tên Bùi Văn T (con bà C) dưới mục *Bên bán* là chữ ký, chữ viết của anh T. Như vậy, thì ngoài bà C thì ít nhất còn anh T (con bà C) đã ký **Hợp đồng chuyển nhượng**, **Giấy xác nhận** nội dung đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà D và ký nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, bàn giao đất cho vợ chồng bà D quản lý, sử dụng từ năm 2004 đến năm 2018 là 14 năm không có tranh chấp. Từ các căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 697, 698, 699 của Bộ luật dân sự 2005, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** đề ngày 01/4/2004 về việc chuyển nhượng khu đất giữa bà C với vợ chồng bà D là có cơ sở, đúng pháp luật nên cấp

phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** đề ngày 01/4/2004 để công nhận vợ chồng bà D có quyền sử dụng các thửa đất số 03 tờ bản đồ số 4 diện tích 7.750m² đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 03A tờ bản đồ số 4 diện tích 400m² đất ở tại nông thôn lâu dài, đều tại địa chỉ xã E, thành phố B mà “*hộ bà Lê Thị C*” được UBND thành phố B cấp tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BG660019 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BG665018 cùng ngày 08/3/2012 thì Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Như phân tích tại các luận điểm nêu trên đủ cơ sở xác định năm 2004 gia đình bà C đã chuyển nhượng 02 thửa đất cho vợ chồng bà D đã nhận đủ tiền, bàn giao đất và tài sản trên đất và Giấy tờ về sở hữu tài sản cho vợ chồng bà D quản lý sử dụng; Hợp đồng được Chủ tịch UBND xã E xác nhận nhưng *Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* của bà C ngày 29/7/2008 và *Biên bản xác minh hồ sơ đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* do cán bộ địa chính xã E và Chủ tịch UBND xã E ký lại ghi và xác nhận bà C “*sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, khiếu nại*” là không đúng thực tế, trên cơ sở các tài liệu này UBND thành phố B cấp 02 Giấy chứng nhận nêu trên cho “*hộ bà Lê Thị C*”. Như vậy, trình tự, thủ tục thẩm tra, xác minh hiện trạng 02 thửa đất để cấp 02 Giấy chứng nhận cho “*hộ bà Lê Thị C*” là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà D nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BG 665018 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BG 660019 mà UBND thành phố B cấp ngày 08/3/2012 cho “*hộ bà Lê Thị C*” là có cơ sở, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** đề ngày 01/4/2004 giữa bà C với vợ chồng bà D nhưng không tuyên vợ chồng bà D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nộp các khoản tiền phí, lệ phí...vv để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 03 tờ bản đồ số 4 diện tích 7.750m² đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 03A tờ bản đồ số 4 diện tích 400m² đất ở tại nông thôn lâu dài, đều tại địa chỉ xã E, thành phố B mà trước đây UBND thành phố B đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BG660019 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BG665018 cùng ngày 08/3/2012 cho hộ bà C là mâu thuẫn, không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng bà D nên cấp phúc thẩm sẽ chỉnh lý tuyên bổ sung.

[4] Về chi phí giám định Tòa án cấp sơ thẩm tuyên là có căn cứ. Về án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc “*bà Lê Thị C phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện về việc “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện về việc “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*” là không đúng vì bà C chỉ có ý kiến phản bác đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên hộ bà C, do đó cấp phúc thẩm sửa lại chỉ buộc bà C chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng. Bà C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ phân tích tại các luận điểm nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 19/12/2019 (được sửa chữa, bổ sung tại Quyết định số 02/2020/QĐ-SCBSBA ngày 15/01/2020) của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, cụ thể:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 157, Điều 161, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn giảm, thu, nộp và quản lý án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/4/2004, giữa bà Lê Thị C với vợ chồng ông Q, bà D, hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BG 665018 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BG 660019 đối với thửa đất số 3 và số 3A, tờ bản đồ số 4, địa chỉ xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ bà Lê Thị C ngày 08/3/2012.

Vợ chồng ông Q, bà D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nộp các khoản tiền phí, lệ phí...vv theo đúng quy định của pháp luật để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3 và số 3A, tờ bản đồ số 4, địa chỉ xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mà trước đó Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BG 665018 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BG 660019 cho hộ bà Lê Thị C ngày 08/3/2012 nhưng các giấy này đã bị hủy.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về chi phí giám định: Bà Lê Thị C phải chịu 1.920.000đ chi phí giám định; Bà Nguyễn Thị D phải chịu 3.840.000đ chi phí giám định; Hoàn trả cho bà C 3.840.000đ sau khi bà D đóng tiền chi phí giám định.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của bà D về yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hoàn trả bà D 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2017/0007456 ngày 19/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị C phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng bà C đã nộp tạm ứng kháng cáo theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008466 ngày 15/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk thì bà C đã thi hành xong khoản tiền này.

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

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế&quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân