

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 19/2021/DS-PT
Ngày: 08-4-2021
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 CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Ngôn Ngọc Viên

Các Thẩm phán: Ông Nông Hà Nam

Bà Nguyễn Thị Như

- Thư ký phiên toà: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà: Ông Lục Văn Phách - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 4 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Mông Thị N - Sinh năm 1954

Địa chỉ: Tổ 02 (cũ), nay là tổ 01, phường S1, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Trung D - Văn phòng luật sư Nguyễn Trung D;

Địa chỉ: số nhà 048, tổ 09, phường Hợp G, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Theo giấy ủy quyền ngày 21/10/2020; có mặt

- **Bị đơn:** Đoàn Thị V- Sinh năm 1952; vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Đoàn Thị L - sinh năm 1972; có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 07 (cũ), nay là tổ 05, phường S1, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

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

1. Hoàng Văn N - sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ 05, phường S1, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt

2. Đoàn Thị N1 - sinh năm 1974

Địa chỉ: Tổ 05, phường S1, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt

- **Người làm chứng:** Nguyễn Sỹ T1- Sinh năm 1954

Địa chỉ: Tổ 4, phố B ,phường Hợp G, thành phố Cao Bằng; vắng mặt

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn Mông Thị N

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Luật sư Nguyễn Trung D (đã được nguyên đơn bà Mông Thị N ủy quyền toàn bộ) trình bày: Bà Mông Thị N và bà Đoàn Thị V có quan hệ quen biết xã hội với nhau. Ngày 26/01/2006 giữa bà N và bà V thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó bà V chuyển nhượng cho bà N 24m² đất trong thửa đất Hg, tờ bản đồ số E40 (H5372BIII), việc chuyển nhượng có lập giấy chuyển nhượng đất do chính bà V viết, có chữ ký của bà N, bà V và ông Đoàn Hồng L1 (bố bà V lúc đó còn sống và minh mẫn), có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố là ông Nông Minh Đ1. Giá trị thửa đất chuyển nhượng các bên cùng thỏa T1ận là 20.000.000 đồng, việc bà N trả tiền cho bà V có giấy biên nhận và có chữ ký của người giao tiền là bà N, người nhận tiền là bà Đoàn Thị V, người làm chứng là Bà Nông Thị D.

Thửa đất đang tranh chấp nay T1ộc thửa số 51, tờ bản đồ số 03, diện tích 97,5 m² có địa chỉ: Tổ 07 (cũ), nay là tổ 05, phường S1, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; diện tích đất tranh chấp là 24 m² có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Đông và phía Nam giáp đất bà V

Phía Tây giáp đất ông C2

Phía Bắc giáp đường quốc lộ 3

(chưa có kích thước cạnh cụ thể - mua quạ).

Thời điểm mua trên đất là quán bánh cuốn của bà V được xây dựng bằng gạch, lợp mái proximang.

Sau khi thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V, bà N chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà V có mượn bà 24m² đất để bán hàng, do tin tưởng bà V nên bà N đồng ý để đất cho bà V mượn sử dụng từ năm 2006 đến nay; Việc cho bà V mượn đất hai bên chỉ trao đổi bằng miệng, không lập giấy tờ, không có người làm chứng nhưng có hàng xóm gần đó đều biết được sự việc trên. Do hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V, bà N chưa thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước đối với phần đất chuyển nhượng.

Đến năm 2016 gia đình bà N đã xuống gặp bà V để trao đổi lấy lại mảnh đất, bà V nhất trí, sau đó gia đình bà đã tiến hành dỡ quán bánh cuốn của bà V đi, hiện nay trên đất không có tài sản gì, đất trống.

Năm 2019, bà N có yêu cầu bà V trả lại đất để bà dựng lán sử dụng thì bà V đã không hợp tác, không đồng ý giao đất cho bà N và cho rằng việc chuyển nhượng đất trên không có hiệu lực pháp lý nên sẽ trả lại tiền cho bà N và giao đất cho con cháu bà V.

Ngày 27/5/2019 bà có đơn yêu cầu UBND phường S1 tổ chức hòa giải, giải quyết tranh chấp đất giữa bà N và bà V, ngày 28/8/2019 UBND phường đã tiến hành hòa giải, tại buổi hòa giải, bà V có ý kiến không trả lại đất cho bà N và đưa ra ý kiến là trả cho bà N 120.000.000 đồng, còn bà N yêu cầu bà V phải trả lại giá trị đất theo giá thị trường là 20.000.000 đồng/m². Cuối cùng hai bên thống nhất bà V sẽ trả cho bà 230.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó cả hai bên đều có sự thay đổi ý kiến không thống nhất với nội dung hòa giải lần 1.

Ngày 09/9/2019 UBND phường S1 tiến hành hòa giải lần 2, kết quả hòa giải không thành. Hội đồng hòa giải đưa ra nhận xét: "...việc bà Đoàn Thị V có chuyển nhượng đất cho bà Mông Thị N số diện tích 24 m² là sự thỏa thuận dân

sự của hai bên nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ”. Nhưng sau đó các bên lại thay đổi ý kiến, không nhất trí như đã thỏa Thuận trong biên bản hòa giải .

Ngày 03/10/2018 bà V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà V từ chối việc chuyển nhượng đất này với bà N. Sau khi được cấp GCNQSD đất, bà V tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Đoàn Thị N1, ông Hoàng Văn N, cùng địa chỉ: Tổ 07 (cũ), nay là tổ 05, phường S1, thành phố Cao Bằng vào ngày 05/6/2019 là không đúng quy định pháp luật.

Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đoàn Thị V thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng Giấy chuyển nhượng đất đai ngày 26/01/2006 để bà được nhận quyền sử dụng đất có diện tích 24 m² đất ở tại Tổ 07 (cũ), nay là tổ 04, phường S1, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tại bản tự khai ngày 11/3/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Đoàn Thị L - đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Về mối quan hệ: Bà Đoàn Thị V là cô ruột của bà. Bà được sự ủy quyền của bà V theo Giấy ủy quyền ngày 16/12/2019.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà có ý kiến như sau:

- Thứ nhất, gia đình ông Đoàn Hồng L1 có 04 anh em, bà Đoàn Thị V là con gái út của ông L1, sống độc thân, không lập gia đình nên được bố đẻ là ông L1 và các anh trai cho sinh sống trên 01 mảnh đất khoảng 100 m² (được sinh sống chứ không được quyền chuyển nhượng).

- Thứ hai, trước đây bà Mông Thị N đã cho bà Đoàn Thị V vay tiền N1ều lần, số tiền vay lên đến 20.000.000 đồng, Vì không có tiền trả bà N nên bà V và bà N tự ý viết giấy mua bán đất khi không được sự đồng ý của gia đình bà V. Chữ ký của ông Đoàn Hồng L1 trong giấy chuyển nhượng của bà V và bà N là giả vì tháng 12/2005 ông L1 đang ốm rất nặng, đến ngày 12/4/2006 ông L1 chết. Trong thời gian đó ông L1 nằm liệt giường, tuổi cao sức yếu nên không thể ký vào giấy chuyển nhượng. Thời điểm đó ông L1 sống cùng nhà con trai là ông Đoàn Văn Đ5 trú tại Tổ 07 (cũ), nay là tổ 05, phường S1, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

- Thứ ba, xác nhận của tổ dân phố là ông Nông Minh Đ1 (tổ trưởng tổ dân phố thời điểm đó) chỉ xác nhận ông Đoàn Hồng L1 là bố đẻ bà Đoàn Thị V,

không xác nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng là của ông L1.

- Thứ tư, giấy chuyển nhượng chỉ viết là 01 mảnh đất 24 m² và không có số tiền mua bán, không thể hiện diện tích giáp ranh, không có bản đồ xác định vị trí mảnh đất và không có chứng thực của chính quyền địa phương.

Trong giấy chuyển nhượng viết:

“Phía Đông giáp nhà bà V

Phía Tây giáp nhà ông C2

Phía Nam giáp bờ suối

Phía Bắc giáp quốc lộ 3”

Tuy N1ên, thực tế mảnh đất đang tranh chấp có các phía tiếp giáp như sau:

Phía đông giáp nhà bà V

Phía Tây giáp bờ kè nhà ông H6

Phía Nam giáp đất nhà ông H6, ông C2, bà N1, Ông H10

Phía Bắc giáp vỉa hè đường quốc lộ 3

Thời gian bà Mông Thị N còn công tác tại bưu điện Nà Cáp đã được ông Đoàn Ngọc H6 (cháu trai của bà Đoàn Thị V) trực tiếp trao đổi là không được thực hiện mua bán đất vì mảnh đất này không T1ộc quyền sở hữu của bà V.

- Thứ năm, Giấy biên nhận ngày 26/01/2006 chỉ viết: Tôi Đoàn Thị V có nhượng cho bà Mông Thị N một mảnh đất 24 m² với giá tiền là 20.000.000 đồng (trong giấy không ghi rõ là mảnh đất nào và vị trí giáp ranh). Vì vậy, đây không pH10 giấy biên nhận mua bán đất mà chỉ là hình thức viết giấy để làm căn cứ vay tiền.

Người làm chứng bà D nhưng bà D chỉ xác nhận được ký vào tờ biên nhận chứ không được chứng kiến giao tiền.

- Thứ sáu, biên bản họp gia đình ngày 10/02/2006 của gia đình ông Đoàn Hồng L1 mà bà Mông Thị N đã nộp tại Tòa án được lập sau ngày chuyển nhượng đất, ông Đoàn Văn Đ5 và bà Đoàn Thị V xác nhận không có cuộc họp này.

Ngày 03/10/2018 vì nhà bà V bị ngập lụt không ở được nên gia đình mới cho bà V làm giấy tờ sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ

số 3, diện tích 97,5m², đất ở tại đô thị, địa chỉ: Tổ 07, phường S1, thành phố Cao Bằng để cho các con cháu sửa chữa và xây dựng lại nhà ở. Trong quá trình làm giấy tờ gia đình bà N mua đất từ năm 2006 đến năm 2019 sao lại không có giấy tờ sở hữu quyền sử dụng đất.

Vì bà V không lập gia đình nên đã đồng ý cho vợ chồng cháu gái là Đoàn Thị N1 và Hoàng Văn N sửa chữa và xây dựng nhà, có trách Nhiệm trông nuôi bà V khi về già nên hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn N, địa chỉ: xóm M, xã P, huyện K, tỉnh Cao Bằng và vợ là bà Đoàn Thị N1, địa chỉ Tổ 07 (cũ), nay là tổ 05, phường S1, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng theo hồ sơ số 001712.CN.001.

Với những căn cứ nêu trên, bà thấy việc chuyển nhượng đất giữa bà V và bà N là không đúng trình tự, quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết sự việc theo quy định pháp luật.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Văn N, Đoàn Thị N1: Hiện nay, vợ chồng ông N bà N1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng với bà Đoàn Thị V; thửa đất số 51, diện tích 97,5 m², địa chỉ: Tổ 4, phường S1, thành phố Cao Bằng (bao gồm cả 24 m² diện tích đất tranh chấp trong vụ án này). Ông N, bà N1 đã làm thủ tục với cơ quan Nhà nước để được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của bà V. Ông N, bà N1 có ý kiến: gia đình phía bị đơn muốn được sử dụng 24 m² diện tích đất tranh chấp để liên thừa với đất của gia đình và có trách Nhiệm thanh toán 01 khoản tiền phù hợp cho phía bà N. Tuy Nhiên, các bên không thống nhất được với nhau về giá trị đất trong các lần hòa giải tại tổ, tại phường. Mặt khác, khi khởi kiện vụ án tại Tòa án phía nguyên đơn bà N yêu cầu được lấy lại 24m² đất nên các bên không thỏa Thuận, thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do vậy, đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Sau khi thụ lý, Tòa án đã tiến hòa giải để các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên các bên đương sự không thống nhất được với nhau, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa luật sư Nguyễn Trung D là người được ủy quyền của nguyên đơn và là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mông Thị N đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự đã tồn tại được trên 14 năm, khi thực hiện giao kết hợp đồng các bên đều có đủ năng lực trách nhiệm, không vi phạm điều cấm và đạo đức xã hội nên cần bảo vệ người mua bán ngay tình.

Việc tranh chấp giữa hai bên đã được ủy ban nhân dân Phường S1 giải quyết, bà V cũng khẳng định việc chuyển nhượng đất cho bà N; Nay lại thay đổi ý kiến đã thỏa thuận là không đúng, yêu cầu bà V phải có trách nhiệm thực hiện đúng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/01/2006.

Trong trường hợp, Tòa án giải quyết hợp đồng vô hiệu thì bên bà Đoàn Thị V phải trả lại tiền cho bà Mông Thị N theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường S1 là 230.000.000,đ. Vì đây là biên bản hòa giải thành, các bên không được tự ý thay đổi ý kiến đã thỏa thuận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 25/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ: Điều 137, 476 của Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ các Điều 129, Điều 131, Điều 132, Điều 133 của Bộ luật dân sự 2015;

Điều 166, 167, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm d khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mông Thị N về việc yêu cầu bà Đoàn Thị V trả lại 24m² đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ 03 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/01/2006.

2. Về án phí: Bà Mông Thị N phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ nhà nước được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2018/0000596 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng và chi phí thẩm định là 1.900.000,đ (Bà N đã nộp đủ).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2020 Bà Mông Thị N có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 25/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau: Buộc bà Đoàn Thị V thực hiện đúng và đầy đủ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2006 để trả diện tích 24m² đất cho tôi.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn luật sư Nguyễn Trung D có ý kiến: Giữ nguyên ý kiến như đơn kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006, trả lại 24m² đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đoàn Thị L không nhất trí yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và 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 và quan điểm giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn Mông Thị N không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự bác kháng cáo của nguyên đơn Mông Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 58 ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn bà Mông Thị N nộp đơn khởi kiện bà Đoàn Thị V tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền*

sử dụng đất” là có căn cứ và đúng pháp luật theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thẩm quyền*: Tài sản tranh chấp là đất và tài sản gắn liền với đất tại phường S1, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, nguyên đơn Mông Thị N và bị đơn Đoàn Thị V đều sống tại phường S1, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, do đó Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 điều 39 bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Tính hợp pháp của đơn kháng cáo*: Ngày 25/12/2020 Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tuyên bản án sơ thẩm số 58/2020/DS-ST về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn Mông Thị N và bị đơn Đoàn Thị V. Đến ngày 03 tháng 12 năm 2020 nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo tại tòa án. Đơn kháng cáo của đương sự được gửi trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Do vậy kháng cáo của bà Mông Thị N là hợp lệ.

[4] *Xét kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn Mông Thị N*: Tại đơn kháng cáo bà N kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Thứ nhất, về nguồn gốc diện tích 24m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 03 có tổng diện tích là 97,5m² của bà Đoàn Thị V nhận thừa kế lại của bố mẹ bà V là ông Đoàn Hồng L1 và bà Hoàng Thị Thi có tứ cận tiếp giáp: Phía đông giáp quốc lộ 3, phía Tây và phía Nam giáp đất ông H6, phía Bắc giáp nhà ông C2. Có xác nhận ngày 05/02/2015 của Ủy ban nhân dân phường S1, thành phố Cao Bằng. Đến ngày 03/10/2018 thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CN 671055 (Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) cho bà Đoàn Thị V.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: Phần diện tích đất bà N yêu cầu bà V thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 26/01/2006 có vị trí tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 3, có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Đông giáp đất nhà bà V

Phía Tây giáp kè đá nhà ông H6

Phía Nam giáp đất nhà bà V

Phía Bắc giáp vỉa hè đường quốc lộ 3.

Trên phần đất tranh chấp không có công trình kiến trúc, cây trồng lâu năm.

Việc bà V chuyển nhượng đất là sự thật có chữ ký xác nhận của bà V. Tuy nhiên về diện tích 24m² có nguồn gốc từ thửa đất số 51, tờ bản đồ 03 thời điểm giao dịch chuyển nhượng sử dụng đất bà V chưa được nhận thừa kế và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ngày 26/01/2006 bà V tự đứng ra chuyển nhượng cho phía bà N số diện tích đất 24m² là không đúng theo quy định.

Tại thời điểm năm 2006 bà V chuyển nhượng cho bà N, bà V chưa có GCNQSDĐ đã thực hiện việc chuyển nhượng và chỉ xác lập hợp đồng mua bán viết tay chưa được công chứng hoặc chứng thực tại các cơ quan có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ tài chính về thuế, lệ phí tại Cơ quan thuế, sau đó tiến hành thủ tục sang tên tại Văn phòng công chứng đất đai theo quy định thì mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho người khác.

Như vậy, bà V và bà N lập giấy chuyển nhượng đất ngày 26/01/2006, T1ộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó hợp đồng này phải được công chứng, chứng thực thì mới có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bà N và bà V là không có hiệu lực pháp luật. Vì không thực hiện đúng hình thức của hợp đồng là phải công chứng, chứng thực (theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005) theo quy định của pháp luật. Cho nên yêu cầu khởi kiện của bà Mông Thị N yêu cầu bà Đoàn Thị V thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất đai ngày 26/01/2006 diện tích 24m² có nguồn gốc từ thửa đất số 51, tờ bản đồ 03 là không có căn cứ để chấp nhận.

- Thứ hai, Tại văn bản số 191 ngày 09/09/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Bằng thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng, cung cấp thông tin để giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất như sau:

1. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 671055 cấp ngày 03/10/2018 hồ sơ bao gồm: Đơn xin đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phiếu chuyển thông tin số 628/PC-VPĐK, tờ khai trước bạ, thông báo lệ phí trước bạ, giấy nộp tiền vào N1 sách, phiếu lấy ý kiến khu dân cư, biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất, biên bản thẩm tra thời điểm xây dựng nhà ở và

công trình phụ trên đất, đơn cam kết, danh sách niêm yết, văn bản phân chia tài sản thừa kế.

2. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn N phiếu chuyển thông tin số 1306 ngày 29/05/2019, thông báo nộp lệ phí trước bạ, thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân, tờ khai lệ phí trước bạ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ Luật đất đai, Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Nghị định 45/2014/ NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014, Nghị định số 01/2017/NĐ- CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Từ các căn cứ nêu trên việc cấp số CN 671055 do UBND thành phố Cao Bằng cấp đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ 03 mang tên Đoàn Thị V theo đúng trình tự thủ tục tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn N, bà Đoàn Thị N1 theo đúng trình tự thủ tục tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 ban hành quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Cao Bằng. Theo quy định thì diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất ở đô thị là $36m^2$ và chiều rộng lô đất tối thiểu $3,5m^2$ do vậy mảnh đất trên không đủ điều kiện để tách thửa. Tuy nhiên nếu được gộp với thửa đất liền kề cùng loại đất đảm bảo diện tích $36m^2$ và chiều rộng $3,5m^2$ thì có thể cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Như vậy, diện tích $24m^2$ nằm trong tổng diện tích $97,5m^2$ là cùng thửa đất số 51, tờ bản đồ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 671055 cấp ngày 03/10/2018 mang tên Đoàn Thị V.

Nên với yêu cầu của bà N yêu cầu đòi lại $24m^2$ đã nhận chuyển nhượng với bà V nếu có thực hiện đúng theo giấy chuyển nhượng thì cũng không đủ diện tích để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mông Thị N theo quy định của pháp luật.

Thứ ba: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự không tự thỏa T1ận được với nhau và phía nguyên đơn khẳng định yêu cầu đòi quyền quản lý sử dụng $24 m^2$ đất đã nhận chuyển nhượng, không yêu cầu tòa án xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá đối với thửa đất mà các bên đương sự đã tiến hành giao dịch.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã giải thích rõ về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, các bên đương sự không tự thỏa T1ận được với nhau về giá; Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có đơn yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu và cũng không yêu cầu định giá đối với phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, không có cơ sở để tính giá trị thiệt hại nên không thể xem xét được mức độ bồi thường của các bên đương sự trong vụ án. Cho nên, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, theo đó các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Nếu bà N có yêu cầu xem xét giải quyết về hậu quả hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu của đương sự.

Thứ tư: Do yêu cầu khởi kiện của bà Mông Thị N không được chấp nhận nên bà N pH10 chịu án phí dân sự sơ thẩm, và chi phí thẩm định theo quy định của pháp luật. Bà N đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định là 3.000.000, đ (Ba triệu đồng). Chi phí thẩm định hết 1.900.000 đồng. Số tiền còn lại 1.100.000 đồng tiền thừa thẩm định đã trả bà N (Đã hoàn trả lại cho bà N).

Tại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, mặc dù phần nhận định của bản án có đề cập đến việc nếu bà N có yêu cầu xem xét giải quyết hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu của đương sự, tuy nhiên tại phần Quyết định của bản án lại không tuyên quyền khởi kiện để yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của đương sự. Do vậy cần nhắc nhở để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm cần tuyên một bản án rõ ràng hơn.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử có căn cứ để bác kháng cáo của bà Mông Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] *Về án phí*: Bà Mông Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bác kháng cáo của bà Mông Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mông Thị N về việc yêu cầu bà Đoàn Thị V trả lại 24m² đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ 03 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/01/2006. Bà Đoàn Thị V được quyền quản lý, sử dụng 24m² đất tại thửa số 51, tờ bản đồ 03 địa chỉ: Tổ 05, phường S1, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

- Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/01/2006 giữa bà Đoàn Thị V và bà Mông Thị N là vô hiệu. Bà N có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án dân sự khác.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Mông Thị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 1.900.000đ (một triệu chín trăm nghìn đồng), xác nhận bà N đã nộp đủ.

3. Về án phí:

- Bà Mông Thị N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ nhà nước được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0000596 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng.

- Bà Mông Thị N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm để sung quỹ nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0000935 ngày 15/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh CB;
- TAND TPCB;
- Chi cục THADS TPCB;
- Các đương sự;
- Lưu hs;
- Lưu án văn.

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

(đã ký)

Ngôn Ngọc Viên