

Bản án số: **12/2020/DS-PT**

Ngày: 03-11-2020

*V/v: “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:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Tự

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Kim Nhân

Ông Nguyễn Tấn Trường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương Liên, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:**  
Ông Lê Văn Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 243/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 về việc: “*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 07/2020/DS-ST ngày 02-7-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thái T; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 10/3/2018)

\* **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị M (M); địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Phạm Văn N, Luật sư Công ty luật TNHH MTV B, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: tỉnh Đồng Nai.

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

- Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Đình C – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện E (văn bản ủy quyền ngày 21/5/2019)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân huyện E:* Ông Nguyễn Đ Đ – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E.

- Anh Trương Hữu K; địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị Trương Thị D và anh Trương Hữu L; địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị D, anh L:* Bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 02/10/2018)

- Bà Võ Thị Đ (Võ Văn Đ); địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

\* **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Nguyễn Thị M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* **Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Tài sản mà các bên đang tranh chấp là diện tích đất 3.429,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 38 tại thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 049611 ngày 02/10/2017 cho bà Nguyễn Thị M và ông Trương Hữu T. Tuy nhiên, trên thực tế thì thửa đất trên ông Nguyễn Hữu T đã nhận chuyển nhượng lại từ ông Trương Hữu T và bà Võ Thị Đ (là vợ hai của ông Nguyễn Hữu T) từ năm 2015, theo Giấy sang nhượng đất lúa ngày 13/12/2015 với giá 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng), ông Nguyễn Hữu T đã thanh toán tiền đầy đủ cho bên chuyển nhượng. Việc bà Nguyễn Thị M làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất

đang tranh chấp ông Nguyễn Hữu T hoàn toàn không biết, vì trên thực tế bà Nguyễn Thị M đã bỏ đi khỏi địa phương từ khoảng năm 2005; ông Nguyễn Hữu T nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ ông Trương Hữu T và bà Võ Thị Đ là vợ của ông Trương Hữu T tại thời điểm chuyển nhượng.

Từ thời điểm nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông Nguyễn Hữu T đã quản lý, sử dụng diện tích đất này. Về sau vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L biết được bà M đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 049611 ngày 02/10/2017 nên các bên xảy ra tranh chấp.

Mặc dù trong Giấy sang nhượng đất lúa nói trên có ghi diện tích các bên chuyển nhượng cho nhau là 4.000m<sup>2</sup> nhưng hiện nay ông Nguyễn Hữu T xác định ông chỉ khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông diện tích 3.429,3 m<sup>2</sup>(diện tích thực tế) theo GCNQSDĐ số 049611 đã cấp cho bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hữu T; đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 049611 do UBND huyện E cấp ngày 02/10/2017 cho bà Nguyễn Thị M và ông Trương Hữu T.

***\* Bị đơn bà Nguyễn Thị M và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hữu L và bà Trương Thị D trình bày:***

Năm 1990, bà Nguyễn Thị M và ông Trương Hữu T kết hôn với nhau, có đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật (Giấy chứng nhận kết hôn đã thất lạc). Quá trình chung sống, bà M và ông T có 03 người con chung là Trương Thị D, sinh năm 1991; Trương Hữu K, sinh năm 1995 và Trương Hữu L, sinh năm 1997. Quá trình chung sống bà M và ông T phát sinh mâu thuẫn nên vào năm 2005 bà M cùng 03 con chuyển đến tỉnh Đồng Nai để làm ăn.

Đối với diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 38 tại thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 049611 ngày 02/10/2017 cho bà Nguyễn Thị M và ông Trương Hữu T. Nguồn gốc diện tích đất nói trên là do ông Trương Hữu T khai hoang từ năm 1990. Đến năm 2005, khi bà M cùng 03 con chuyển đến tỉnh Đồng Nai thì năm 2006 ông T tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Bùi Quang M. Năm 2008, ông Bùi Quang M chuyển nhượng lại cho ông Trương Hữu T diện tích đất đã mua và có thống nhất về việc đổi diện tích đất cho vuông thửa ruộng nên hiện tại thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 3.429,3m<sup>2</sup>.

Ngày 13/9/2014, ông Trương Hữu T gọi bà M về làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên. Bà M đã liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 02/10/2017, UBND huyện E đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 049611 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 38, tại thôn 12, xã EaK mút, huyện E cho bà Nguyễn Thị M và ông Trương Hữu T.

Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Trương Hữu T và bà Nguyễn Thị M. Việc bà Võ Thị Đ cùng ông Trương Hữu T đứng ra làm giấy tờ sang nhượng diện tích đất đang tranh chấp cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Đ (Võ Văn Đ) trình bày:***

Bà Võ Thị Đ và ông Trương Hữu T sống chung với nhau như vợ chồng từ khoảng tháng 4 năm 2003 và có 01 con chung là cháu Trương Hữu G, sinh năm 2004. Thời gian sống chung với nhau thì bà Đ có biết việc năm 2002 ông Trương Hữu T có chuyển nhượng cho ông Bùi Quang M diện tích đất 2.000m<sup>2</sup>. Đến năm 2008, bà Đ và ông Trương Hữu T có nhận chuyển nhượng lại của ông Bùi Quang M diện tích đất khoảng 3.800m<sup>2</sup>, theo Giấy sang nhượng đất canh tác lúa, ngày 10/12/2008 (là phần diện tích đất mà trước kia ông Trương Hữu T đã chuyển nhượng cho ông M và thêm phần đất của ông M khai hoang).

Đến năm 2015, do ông Trương Hữu T bị bệnh hiểm nghèo nên bà Đ và ông T đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L với giá 110.000.000 đồng theo Giấy sang nhượng đất lúa ngày 13/02/2015. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có người làm chứng ký giáp ranh và có xác nhận của ban tự quản thôn 12, xã E. Các bên đã tiến hành giao nhận tiền và đất đầy đủ. Ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L đã quản lý, sử dụng đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay.

Bà Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

***\* Ông Lê Đình Chiến là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk trình bày:***

Ngày 13/9/2014, bà Nguyễn Thị M và ông Trương Hữu T có Đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 38 tại thôn 12, xã E, huyện E với diện tích 3.429,3m<sup>2</sup>. Sau khi nhận hồ sơ của 330 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã E chuyển đến (trong đó có hồ sơ của bà Nguyễn Thị M), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện E đã thẩm tra nguồn gốc sử dụng đất và các hồ sơ có liên quan. Xét thấy hồ sơ đủ điều kiện đề nghị UBND huyện công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 24/4/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E có phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với bà Nguyễn Thị M. Sau khi bà M thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định và các thủ tục theo quy định pháp luật thì ngày 02/10/2017, UBND huyện E ban hành Quyết định số 759/QĐ-UBND, về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hữu T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 049661 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 38, diện tích 3.429m<sup>2</sup>.

Việc UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hữu T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. UBND huyện E đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo đúng quy định pháp luật.

***\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Hữu K trình bày:***

Tôi là con của ông Trương Hữu T và bà Nguyễn Thị M, năm 2005 mẹ con tôi đến tỉnh Đồng Nai làm ăn thì năm 2006 bố tôi là Trương Hữu T chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Bùi Quang M. Năm 2008, ông Bùi Quang M chuyển nhượng lại cho bố tôi là ông Trương Hữu T. Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện E đã cấp quyền sử dụng đất cho bố mẹ tôi là Trương Hữu T và Nguyễn Thị M. Nay ông Nguyễn Hữu T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***\* Người làm chứng ông Bùi Quang M trình bày:***

Năm 2002, ông M có nhận chuyển nhượng của ông Trương Hữu T 01 thửa ruộng có diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup>. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông M đã canh tác và khai hoang thêm nên diện tích đất rộng ra khoảng 3.500m<sup>2</sup>. Ông M sử dụng diện tích đất trên đến năm 2008 thì chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Trương Hữu T và bà Võ Văn Đ với giá là 20.000.000 đồng.

Ông Trương Hữu T và bà Võ Văn Đ sử dụng diện tích đất trên đến năm 2008 thì chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L.

Ngày 05/02/2018, bà Nguyễn Thị M có nhờ ông M xác nhận về việc mua bán đất giữa ông M với ông Trương Hữu T và bà Võ Văn Đ với diện tích 3.000m<sup>2</sup> đất ruộng và 1.000m<sup>2</sup> đất trên cạn vào năm 2008. Do đây là sự việc có thật nên ông M xác nhận cho bà M và không biết mục đích của bà M để làm gì. Ngày 14/9/2018, bà M tiếp tục sang nhờ ông M xác nhận việc trao đổi đất cho ông Trương Hữu T, do lúc này bị nhầm lẫn nên ông M xác nhận cho bà M việc trao đổi đất, còn trên thực tế thì ông M đã mua bán đất của ông Trương Hữu T chứ không trao đổi gì.

Ông M đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

***\* Người làm chứng ông Cao Văn H trình bày:***

Ngày 13/02/2015 gia đình ông Trương Hữu T và bà Võ Văn Đ nhờ ông Cao Văn H ký giáp ranh để xác định ranh giới để chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hữu T. Ông Cao Văn H có ký giáp ranh diện tích đất sử dụng thực tế, việc tranh chấp giữa các bên ông H không nắm rõ.

***\* Người làm chứng bà Nguyễn Hải T trình bày:***

Năm 1991 bà M và chồng là Trương Hữu T có khai hoang được một diện tích đất trồng lúa nước khoảng 3.000m<sup>2</sup>. Năm 2005, bà M đi làm xa, ông Trương Hữu T ở nhà đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên. Cụ thể việc chuyển nhượng, tranh chấp như thế nào thì bà T không rõ.

***\* Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Bà T là hàng xóm của bà M. Đất đang tranh chấp là năm 1991 ông Trương Hữu T và bà Nguyễn Thị M khai hoang, diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup>. Năm 2005, do mâu thuẫn gia đình, bà M đi làm ăn xa. Năm 2014, ông Trương Hữu T có nhờ bà T gọi điện thoại cho bà M về để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà M có về nhà để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi tiếp tục đi làm ăn xa. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Trương Hữu T, ông Nguyễn Hữu T như thế nào thì bà T không nắm rõ.

***\* Người làm chứng bà Nguyễn Thị L trình bày:***

Bà L là hàng xóm của bà M. Diện tích đất mà các bên đang tranh chấp là do ông Trương Hữu T và bà Nguyễn Thị M khai hoang từ khoảng năm 1991. Việc các bên sang nhượng, tranh chấp như thế nào thì bà L không rõ.

***\* Người làm chứng ông Trương D trình bày:***

Ông Trương D là em trai của ông Trương Hữu T. Năm 1991, ông D và ông T khai hoang một lô đất có diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup> tại xóm 5, C12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó ông D tặng cho ông T diện tích đất khai hoang chung này. Đây là tài sản riêng của ông T tạo lập trước khi lập gia đình với bà Nguyễn Thị M. Đến năm 2015, ông Trương Hữu T và bà Võ Thị Đ (là vợ hai của ông T) chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L sử dụng cho đến nay.

***\* Người làm chứng bà Nguyễn Thị L trình bày:***

Bà L là hàng xóm của bà Nguyễn Thị M. Bà L có chứng kiến việc bà M cùng ông Trương Hữu T khai hoang một đám ruộng khoảng hơn 3.000m<sup>2</sup> từ năm 1990 – 1991. Hai vợ chồng bà M, ông T sử dụng đến năm 2002 thì bà M đi làm ăn ở Sài Gòn. Trong thời gian bà M đi vắng, ở nhà ông Trương Hữu T chuyển nhượng đất như thế nào thì bà L không rõ. Bà L không biết về việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Hữu T.

***\* Người làm chứng ông Trần Thái H trình bày:***

Ông Trần Thái H là hàng xóm của bà Nguyễn Thị M và ông Trương Hữu T. Bà M và ông T có khai hoang một diện tích đất hơn 3.000m<sup>2</sup> vào thời điểm năm 1990 – 1991. Bà M và ông T sử dụng đến năm 2002 thì bà M đi làm ăn ở Sài Gòn. Việc sau khi bà M đi Sài Gòn, ông T ở nhà chuyển nhượng đất như thế nào thì ông H không rõ, và không biết về việc tranh chấp hiện nay giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị M.

***\* Người làm chứng ông Võ Xuân S trình bày:***

Ông Võ Xuân S là hàng xóm của bà M. Vào khoảng năm 1997, 1998 ông S có cày đất giúp bà M trên diện tích khoảng hơn 3.000m<sup>2</sup>. Ngoài ra ông S không biết gì thêm.

***\* Người làm chứng ông Lê Hồng M trình bày:***

Vào ngày 13/02/2015 ông Trương Hữu T và bà Võ Thị Đ có sang nhượng cho ông Nguyễn Hữu T diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>, vị trí đất tại thôn 12, xã E, huyện EaKar với giá 110.000.000 đồng, ông Trương Hữu T và bà Võ Thị Đ có nhờ ông M là người giáp ranh ký làm chứng vào giấy sang nhượng tại nhà ông Trương Hữu T và bà Võ Thị Đ. Ông M xác định chữ ký, chữ viết mang tên Lê Hồng M tại Giấy sang nhượng đất lúa ngày 13/02/2015 là của ông M.

**\* Người làm chứng ông Trần Xuân P trình bày:**

Vào ngày 13/02/2015 ông Trương Hữu T và bà Võ Thị Đ có sang nhượng cho ông Nguyễn Hữu T diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>, vị trí đất tại thôn 12, xã E, huyện EaKar, với giá 110.000.000 đồng, ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ có nhờ ông P xác nhận vào giấy sang nhượng đất. Ông P xác nhận việc mua bán giữa các bên với tư cách là trưởng thôn 12, xã E.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 02-7-2020 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:**

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Áp dụng Điều 106, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 26 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/02/2015 giữa ông Trương Hữu T bà Võ Thị Đ (Võ Văn Đ) với ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 3.429,3m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 38, đất tọa lạc tại thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất 99 có cạnh dài 83,4m;

Phía Bắc giáp thửa 84 và 98 có các cạnh dài lần lượt 11,6m; 7,1m; 8,2 m;

Phía Nam giáp đường đi có cạnh dài 42m;

Phía Tây giáp thửa 114, 130, 349 có các cạnh dài lần lượt là 22,9m, 20,1m; 28,2; 5,2m; 11m; 6,5m; 2,7m; 16,7m; 8,4m; 3,5m.

2. Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 049661, do UBND huyện E cấp cho ông Trương Hữu T và bà Nguyễn Thị M vào ngày 02/10/2017 để UBND huyện E cấp lại cho đúng.



Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 38, diện tích 3.429,3 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 20 tháng 7 năm 2020, bị đơn bà Nguyễn Thị M nộp đơn kháng cáo với nội dung cho rằng bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

*Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày:*

Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không phù hợp bản chất vụ án vì bà M không phải là bên tham gia ký kết hợp đồng. Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị M và ông Trương Hữu T khai hoang từ năm 1993, đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Bản án sơ thẩm công nhận giao dịch ông Trương Hữu T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Quang M, công nhận giao dịch ông Bùi Quang M chuyển nhượng lại đất cho ông Trương Hữu T và công nhận giao dịch ông Trương Hữu T, bà Võ Văn Đ chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L là áp dụng không đúng pháp luật.

Bản án sơ thẩm đã áp dụng không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà Nguyễn Thị M, nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc của lô đất là do ông Trương Hữu T và em trai là ông Trương D khai hoang vào năm 1990. Bà Nguyễn Thị M và ông Trương Hữu T không đăng ký kết hôn và Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh việc này tại UBND xã. Đến năm 2002 bà M đi khỏi địa phương. Như vậy, ông T có toàn quyền quyết định đối với diện tích đất mình khai hoang. Việc bà M kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hành vi sai trái. UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M và ông Trương Hữu T khi ông T đã chết và đất đang có tranh chấp là không đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:*

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Thửa đất đang tranh chấp là đất trồng lúa có nguồn gốc do ông Trương Hữu T và bà Nguyễn Thị M khai hoang với diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup>. Năm 2002 do vợ chồng mâu thuẫn nên bà M chuyển đến tỉnh Đồng Nai sinh sống, sau đó vào năm 2002 ông Trương Hữu T chuyển nhượng thửa đất 2000m<sup>2</sup> trên cho ông Bùi Quang M. Sau khi sang nhượng, ông M đã san ủi phần đất nhận chuyển nhượng của ông T kết hợp với phần đất của ông M khai hoang khoảng 2000m<sup>2</sup> thành một thửa ruộng khoảng 4000m<sup>2</sup>.

[2] Năm 2003, bà Võ Thị Đ về chung sống với ông Trương Hữu T (không đăng ký kết hôn). Ông M không có nhu cầu sử dụng đất nên vào ngày 12/10/2008 đã lập giấy sang nhượng đất canh tác lúa chuyển nhượng thửa đất khoảng 4000m<sup>2</sup> trên cho bà Võ Thị Đ và ông Trương Hữu T với giá 20.000.000 đồng (bút lục 07). Thời điểm này bà M không còn chung sống với ông Trương Hữu T nên thửa đất trở thành tài sản chung của ông T, bà Đ. Đến ngày 13/02/2015 ông Trương Hữu T và bà Võ Thị Đ đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L với diện tích là 4000m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng, có lập giấy tờ chuyển nhượng và có xác nhận của Ban tự quản thôn 12 và hai người làm chứng. Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L sử dụng thửa đất trên từ thời điểm nhận sang nhượng cho đến nay.

[3] Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trương Hữu T, bà Võ Thị Đ (Võ Văn Đ) với ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L không tuân thủ về hình thức, các bên chỉ viết giấy tay với nhau nhưng ông T, bà L đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác sử dụng liên tục công khai từ năm 2015 đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Trương Hữu T và bà Võ Thị Đ đã sang nhượng cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L là có căn cứ, phù hợp với thực tế.

[4] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 049661 cấp cho bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hữu T vào ngày 02/10/2017 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 38, có diện tích 3.429,3m<sup>2</sup>, nhận thấy: Như đã phân tích, thửa đất 2000m<sup>2</sup> là tài sản chung của ông T, bà M không còn khi ông T chuyển nhượng 2000m<sup>2</sup> đất cho ông M vào năm 2002. Năm 2008, ông Trương Hữu T, bà Võ Thị Đ nhận chuyển nhượng từ ông M 4.000m<sup>2</sup> đất và đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L vào ngày 13/02/2015; hiện ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L là người trực tiếp quản lý canh tác sử dụng đất nhưng UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017 cho ông Trương Hữu T và bà Nguyễn Thị M (ông T đã chết năm 2015) là không đúng đối tượng sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 049661 do UBND huyện E cấp cho bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hữu T vào ngày 02/10/2017 là có căn cứ.

[5] Về quan điểm của Luật sư, thấy rằng:

Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Giấy sang nhượng ngày 13/02/2015 thể hiện các bên giao dịch là ông Trương Hữu T, bà Võ Thị Đ và ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L. Mặc dù bà M không ký kết, xác lập giao dịch nhưng bà M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Hữu T nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật.

Về tính hợp pháp của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đối với giao dịch giữa ông Trương Hữu T và ông Bùi Quang M vào năm 2002, đất chuyển nhượng cho ông M chỉ có 2.000m<sup>2</sup>, có nguồn gốc khai hoang, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù việc chuyển nhượng vi phạm về hình thức nhưng thửa đất sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên theo qui định tại điểm b2 tiểu mục 2.4 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M không vô hiệu, ông M được xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp đối với 2.000m<sup>2</sup> đất nhận chuyển nhượng trên, cộng với 2.000m<sup>2</sup> đất ông M khai hoang, thửa đất có diện tích 4.000m<sup>2</sup>. Do đó, năm 2008 ông M chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông T, bà Đ thì thửa đất này trở thành tài sản chung của ông T, bà Đ. Năm 2015 ông T, bà Đ chuyển nhượng thửa đất này cho ông T, bà L. Mặc dù, việc chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực hợp pháp nhưng vợ chồng ông T, bà L đã thanh toán đủ tiền, nhận đất canh tác sử dụng từ năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Đ và ông T, bà L là không trái pháp luật. Quyền lợi hợp pháp của bà M có thể bị xâm phạm khi ông Trương Hữu T chuyển nhượng 2.000m<sup>2</sup> đất cho ông Bùi Quang M vào năm 2002. Tuy nhiên, như đã phân tích trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M năm 2002 không vô hiệu nên thửa đất

là tài sản chung của ông T, bà M không còn và thực tế bà M cũng không quản lý, sử dụng thửa đất này từ năm 2002. Do đó, không có cơ sở chấp nhận luận cứ bảo vệ của Luật sư cho rằng thửa đất đang tranh chấp vẫn là tài sản chung của ông T, bà M.

[6] Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 02-7-2020 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2019/0015453 ngày 21/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

**Lê Tự**