

Bản án số 100/2020/DS-PT  
Ngày: 16/6/2020  
V/v “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Viết Phong

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Hoàng Linh

Ông Bùi Thanh Thảo

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*** Ông Đỗ Văn Quyết - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 6 đến ngày 16 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2020/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

***\*Nguyên đơn:*** Ông Đào Huy H, sinh năm 1971 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

***\*Bị đơn:*** Ông Đào Huy Đ, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

- Ông Ngô Hữu L, sinh năm 1963 (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966 (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T:* Ông Đồng Ngọc V, sinh năm: 1969

Địa chỉ: Khu phố H, phường T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

**Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đào Huy H trình bày:** Năm 2004, ông Đào Huy H có nhận chuyển nhượng của ông Đào Huy Đ 01 diện tích đất khoảng 2000m<sup>2</sup> (trong đó 1100m<sup>2</sup> phần diện tích đất của ông H đã chuyển nhượng cho ông Đ trước đó vào năm 2001 và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông H, còn lại khoảng 900m<sup>2</sup> là của ông Đ nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 2000) thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 835001, vào sổ cấp GCN số 652/QSDĐ ngày 30/12/1999 do UBND huyện Phước Long (cũ) cấp cho hộ ông Ngô Hữu L, diện tích đất này tọa lạc tại Thôn B, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (Nay thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CO 110753, vào sổ cấp GCN số CS04069/C.DOI ngày 23/7/2018 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Ngô Hữu L). Trên diện tích đất này có 01 căn nhà gỗ và 60 nọc tiêu, giá trị chuyển nhượng của diện tích đất là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Khi thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất trên giữa ông H và ông Đ có viết giấy tay và mời ông L ký tên làm chứng và các bên có thỏa thuận khi nào ông H muốn làm thủ tục sang tên, đề nghị cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất này thì ông L sẽ sang tên trực tiếp từ ông L sang cho ông H, ông Đ và ông L sẽ cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan và hỗ trợ để thực hiện việc sang tên đổi sổ cho ông H.

Vào năm 2018, khi Nhà nước có chủ trương cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, ông H có gặp ông Đào Huy Đ và ông Ngô Hữu L, yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CO 110753, vào sổ cấp GCN số CS04069/C.DOI ngày 23/7/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Ngô Hữu L và yêu cầu ông L cung cấp các giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất trên cho ông H. Tuy nhiên, ông Đ và ông L đã từ chối không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và cung cấp các giấy tờ pháp lý liên quan đến diện tích đất nói trên cho ông H.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, chính vì vậy nay ông H làm đơn này đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo “Giấy sang nhượng đất và nhà” được ký kết ngày 24/5/2004 giữa ông Đào Huy H và ông Đào Huy Đ và công

nhận phần diện tích đất khoảng 900m<sup>2</sup> mà ông Đ đã nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 2000 và đến năm 2004 ông Đ lại chuyển nhượng cho ông H và buộc ông Đ, ông L phải cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CO 110753, vào sổ cấp GCN số CS04069/C.DOI ngày 23/7/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Ngô Hữu L, để ông H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ mới đối với diện tích đất 900m<sup>2</sup>, còn lại 1100m<sup>2</sup> đất thì ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và quản lý từ đó cho đến nay nên không yêu cầu.

***Bị đơn ông Đào Huy Đ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*** Vào năm 2004, ông Đ có chuyển nhượng cho ông H phần diện tích đất khoảng 02 sào đất (2000m<sup>2</sup>). Trong đó 1100m<sup>2</sup> là của ông Đ mua của ông H vào năm 2001 phần diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông H nhưng khi chuyển nhượng chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa còn phần diện tích còn lại khoảng 900m<sup>2</sup> là của ông Đ nhận chuyển nhượng lại của Luân vào năm 2000, phần diện tích đất này cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông L.

Khi chuyển nhượng đất cho ông H, thì các bên có làm hợp đồng “Giấy sang nhượng đất và nhà” viết tay như ông H đã cung cấp cho Tòa án là đúng. Ông Đ chuyển nhượng đất cho ông H với số tiền là 20.000.000 đồng, ông Đ đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H từ thời gian đó cho đến nay. Tài sản trên đất chuyển nhượng là 01 căn nhà cấp 4 và nọc tiêu xây. Đối với phần diện tích đất ông Đ nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 2000 thì các bên có làm hợp đồng viết tay là “Giấy sang nhượng đất” ông L viết không ghi rõ diện tích là bao nhiêu mà chỉ là chuyển nhượng theo khoảnh, theo miếng diện tích khoảng 900m<sup>2</sup>, thời gian chuyển nhượng luôn chứ không phải là chuyển nhượng với thời gian là 19 năm, khi chuyển nhượng phần diện tích đất này là đất trống, không có tài sản gì trên đất, sau đó ông Đ xây dựng nhà cấp 4 và xây nọc tiêu. Khi chuyển nhượng đất cho ông H thì các bên có gọi ông L sang chứng kiến và ký vào hợp đồng chuyển nhượng như trong hợp đồng mà ông H cung cấp cho Tòa án và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông Đ trước mặt ông H. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông Đ đồng ý, ngoài ra không còn ý kiến gì khác.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*** Bà là vợ của ông Đào Huy H, bà T1 thống nhất với phần trình bày của ông Đào Huy H ngoài ra không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L quá trình giải quyết vụ án trình bày:*** Bà là vợ của ông Đào Huy Đ, bà thống nhất theo phần trình bày của ông Đào Huy Đ và không trình bày hay có yêu cầu gì thêm.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hữu L quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*** Vào năm 2000, ông L có chuyển nhượng cho ông Đ phần diện tích đất là 0,7 sào. Khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận

thời gian chuyển nhượng đất là 19 năm. Tức là đến năm 2019 ông Đ phải trả lại đất cho ông L. Các bên chuyển nhượng với giá 1.000.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên hộ ông Ngô Hữu L. Khi chuyển nhượng thì có viết giấy tay do ông L là người viết. Giấy chứng nhận QSDĐ khi chuyển nhượng cho ông Đ là do ông L giữ không đưa cho ông Đ.

Khi chuyển nhượng thì vợ của ông L là bà T không có ở đó nhưng sau đó về nhà ông L có nói lại với vợ của ông L là có chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ với giá 1.000.000 đồng và trong thời gian là 19 năm. Số tiền chuyển nhượng trên ông L có đưa cho bà T và bà T cũng không có ý kiến gì đối với sự việc trên.

Năm 2004, ông Đ chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông H thì ông L biết và có ký tên vào giấy nhượng đất và nhà do ông H cung cấp cho Tòa và ông L có ký tên ở phía dưới là người làm chứng với nội dung “Tôi có nhượng cho anh Đoàn diện tích đất 0,7sào”.

Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Đ thì trên đất chỉ trồng mì, sau khi giao đất cho ông Đ thì ông Đ có xây dựng 01 căn nhà tạm và trồng nọc tiêu. Khi ông H nhận chuyển nhượng lại của ông Đ thì ông H dỡ bỏ hết và trồng điều và cao su. Khi ông H trồng điều và cao su thì ông L không có ý kiến gì. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông L không đồng ý.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*** Bà là vợ của ông Ngô Hữu L, bà T thống nhất với phần trình bày của ông Ngô Hữu L ngoài ra không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước quyết định:***

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Huy H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất “Giấy sang nhượng đất và nhà” được ký kết ngày 24/5/2004 giữa ông Đào Huy H và ông Đào Huy Đ.*

*Ông Đào Huy H được quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích 756,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 4, xã Long Hưng, huyện P, Bình Phước vị trí đất: Phía Đông giáp thửa đất 277 và 287; Phía Tây giáp đường bê tông; Phía Nam giáp thửa đất số 287; Phía Bắc giáp đất ông H; đồng thời được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm 10 cây điều trồng năm 2004 và 20 cây cao su trồng năm 2019. (Có sơ đồ kèm theo)*

*Buộc ông Đào Huy Đ và ông Ngô Hữu L, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận QSDĐ số CO 110753 số vào sổ cấp GCN: CS04069/CDOI ngày 23/7/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Ngô Hữu L, bà Nguyễn Thị T và các giấy tờ liên quan để ông H đi làm các thủ tục sang tên hợp thửa theo đúng quy định của pháp luật.*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/12/2019 và ngày 22/3/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung đối với Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần Bản án sơ thẩm về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng 700m<sup>2</sup> đất vườn giữa ông Ngô Hữu L và ông Đào Huy Đ vào năm 2000 vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc ông L và bà T có nghĩa vụ giao GCNQSDĐ số CO 110753, số vào sổ cấp GCN: CS 04069 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/7/2018 cho ông L, bà T và các giấy tờ khác có liên quan để ông H đi làm thủ tục sang tên hợp thửa theo quy định của pháp luật.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bà T và người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Đồng Ngọc V trình bày thêm: Tài sản mà ông L sang nhượng cho ông Đ là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà T nhưng khi chuyển nhượng thì chỉ có ông L đứng ra ký giấy sang nhượng là không đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc mua bán giữa ông L và ông Đ có đúng thời hạn 19 năm hay không? mà đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông Đ là chưa đủ cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa toàn diện, khách quan, làm ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự. Những thiếu sót trên của cấp sơ thẩm tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét phúc chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Quá nghiên cứu toàn bộ chứng cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: theo nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T, ông L không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019 ngày 29 tháng 11 năm 2019 của tòa án nhân dân huyện P, Tuyên án chưa phù hợp khách quan, chưa đúng quy định pháp luật.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và chứng cứ tài liệu tòa cấp sơ thẩm thu thập, các đương sự giao nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm; Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 24/05/2004 (BL02) giữa người chuyển quyền sử dụng đất là ông Đào Huy Đ và người nhận chuyển nhượng là ông Đào Huy H, người làm chứng là ông Ngô Hữu L xác định đây là những tình tiết được thu thập khách quan là những tài liệu chứng cứ không cần phải chứng minh. Như vậy xác định quan hệ tranh chấp theo giấy sang nhượng là giữa ông H và ông Đ, còn giữa ông

H và ông L thì ông L chỉ là người làm chứng, đối với quan hệ pháp lý giữa ông Đ và ông L tòa án nhân dân huyện P chưa xác minh thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để chứng minh quan hệ tranh chấp giữa ông Đ và ông L về hợp đồng thuê đất như lời trình bày của các đương sự về nội dung hợp đồng có thời hạn hay hợp đồng sang nhượng đất tại thời điểm theo lời trình bày của các bên để làm căn cứ giải quyết quan hệ tranh chấp giữa ông H và ông Đ (xác định HĐ có vô hiệu hay không) mà tuyên buộc ông Đ, bà T, ông L có nghĩa vụ giao giấy CNQSDĐ số CO 110753 số vào sổ cấp GCN:CS04069/CDOI ngày 23/7/2018 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Ngô Hữu L, bà Nguyễn Thị T để ông H làm thủ tục sang tên là xác định chưa đúng đối tượng tranh chấp không đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ nên nhận định tuyên án là chưa có căn cứ và có nhiều mâu thuẫn trong nhận định, giải quyết vụ án chưa toàn diện, khách quan, làm ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự, xét thấy những vi phạm của cấp sơ thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T thấy rằng:

[1] Ngày 24/5/2004, ông Đào Huy H và ông Đào Huy Đ thỏa thuận ký kết “Giấy nhượng đất và nhà” để chuyển nhượng cho nhau một phần đất có diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích 900m<sup>2</sup> là do ông Đ nhận chuyển nhượng của ông L), có tứ cận: phía Đông giáp đất ông H, phía Tây giáp đất ông L, phía Nam giáp đất ông H và phía Bắc giáp đất ông H; giá chuyển nhượng QSDĐ là 20.000.000 đồng. “Giấy nhượng đất và nhà” trên được ông Đ ký tên ở mục “Người bán”, ông H ký tên ở mục “Người mua”, ông L ký tên ở mục “Người làm chứng” và ông L có ghi thêm nội dung “*Trước có nhượng cho anh Doan một ít đất có 0,7 sào*” (BL02).

[2] Trước khi ông Đ và ông H ký kết “Giấy nhượng đất và nhà” trên, phần diện tích đất của hộ ông H đã được UBND huyện Phước Long (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số O 998986, vào sổ cấp GCN số 642QSDĐ ngày 30/12/1999 tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 5, diện tích 15178m<sup>2</sup> (BL21-22); hộ ông L đã được UBND huyện Phước Long (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số O 835001, vào sổ cấp GCN số 652QSDĐ ngày 30/12/1999 tại thửa đất số 37, 106 và 130, tờ bản đồ số 3 và 5, diện tích 35589m<sup>2</sup> (BL20-23). Trong số các thửa đất của hộ ông L có thửa đất số 130 tiếp giáp với thửa đất số 125 của hộ ông Đ về phía Tây, tại cạnh tiếp giáp phía Tây không thể hiện đường đất ở giữa hai thửa đất. Tại thời điểm ông Đ sang nhượng của ông L vào năm 2000 thì phía Nam và phía Đông thửa đất có giáp một con đường thôn rộng 3m dài 45m diện tích khoảng 135m<sup>2</sup>.

[3] Về nguồn gốc đất mà ông Đ chuyển nhượng cho ông H theo “Giấy nhượng đất và nhà” ngày 24/5/2004, trong số diện tích đất khoảng 2000m<sup>2</sup> thì có diện tích 900m<sup>2</sup> là do ông Đ nhận chuyển nhượng của ông L. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông L cho rằng vào năm 2000, ông L có chuyển nhượng cho ông Đ phần diện tích đất là 0,7 sào (tức 700m<sup>2</sup>) với giá 1.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì có viết giấy tay do ông L là người viết; giấy chứng nhận QSDĐ khi chuyển nhượng cho ông Đ là do ông L giữ không đưa cho ông Đ. Khi chuyển nhượng thì vợ của ông L là bà T không có ở đó, nhưng sau đó về nhà ông L có nói lại với bà T là có chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ với giá 1.000.000 đồng và trong thời gian là 19 năm. Số tiền chuyển nhượng trên ông L có đưa cho bà T và bà T cũng không có ý kiến gì đối với sự việc trên. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm thì ông L cho rằng chỉ cho ông Đ thuê diện tích đất này trong thời hạn 19 năm (từ năm 2000 đến năm 2019), hết thời hạn này thì ông Đ phải trả lại đất cho ông L.

[4] Như nhận định trên, mặc dù trong tổng diện tích đất mà ông Đ chuyển nhượng cho ông H thì có một phần diện tích đất trước đó vào năm 2000 ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông L. Mặc dù ông L không trực tiếp ký giấy tờ để chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông H (vì thời điểm năm 2004 thì đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông L), nhưng theo ông H và ông Đ thống nhất cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì các bên đã mời ông L sang chứng kiến, ký xác nhận thỏa thuận làm chứng, lúc này giữa ông Đ và ông L mới hủy bỏ giấy tờ chuyển nhượng đất trước đây để ký kết “Giấy nhượng đất và nhà” ngày 24/5/2004. Ông L cũng thừa nhận có chứng kiến nội dung chuyển nhượng đất giữa ông Đ và ông H, cũng như có việc ông L ký xác nhận vào giấy tờ chuyển nhượng đất giữa các bên. Điều này chứng tỏ nội dung trình bày của ông Đ và ông H là có cơ sở, phù hợp với ý chí thống nhất của ông L vào thời điểm các bên chuyển nhượng đất thì ông L cũng đồng ý cho chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 700m<sup>2</sup> cho ông H. Do đó, ông L và ông Đ mới cùng nhau bàn giao đất thực địa cho ông H quản lý, sử dụng từ đó đến nay mà không ai có ý kiến phản đối.

[5] Trong quá trình các bên sử dụng đất, vào năm 2007 giữa Nhà nước và các hộ dân sinh sống trong khu vực tiến hành hiến đất làm đường giao thông nông thôn. Vào thời điểm đó, hộ ông H, hộ ông Đ và hộ ông L đều hiến một phần diện tích đất để mở con đường bê tông như hiện trạng hiện nay đi qua thửa đất của các hộ, dẫn đến hiện trạng sử dụng đất của các hộ có sự thay đổi nhưng cũng không ai có ý kiến gì (BL14, 38, ...). Kết quả thay đổi hiện trạng sử dụng đất này tiếp tục được các hộ sử dụng để xác định ranh giới đất khi Nhà nước tiến hành đo đạc chính quy vào năm 2012. Chính vì vậy, khi ông L làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 2018 thì đã được cấp đổi thành 03 giấy chứng nhận QSDĐ, trong đó có giấy chứng nhận QSDĐ số CO 110753, vào sổ cấp giấy số CS 04069/C.DOI đối với thửa đất số 276, tờ bản đồ số 16, diện tích 899m<sup>2</sup> mà các bên đang tranh chấp hiện nay.

Nguyên đơn ông H cho rằng khi ông L làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, do các bên đã thống nhất từ trước nên ông H đồng ý ký xác nhận



ranh giới để ông L làm thủ tục. Lời trình bày này phù hợp với xác nhận của UBND xã Long Hưng, huyện P tại Công văn số 78/CV-UBND ngày 16/8/2019. Ngược lại, ông L và bà T không thừa nhận nội dung này dẫn đến tranh chấp.

[6] Xét về hình thức “Giấy nhượng đất và nhà” ngày 24/5/2004 nêu trên chỉ được các bên lập giấy tờ tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên đã vi phạm quy định về hình thức của giao dịch về chuyển QSDĐ tại Điều 691 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 1995 (tương ứng là Điều 689 BLDS năm 2005; Điều 502 BLDS năm 2015) và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003.

Tuy nhiên, chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; các bên có đủ điều kiện để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSDĐ theo quy định. Từ năm 2000 sau khi thỏa thuận ông L chuyển nhượng đất cho ông Đ các bên đã hoàn thành nghĩa vụ của mình và bàn giao đất thực địa cho ông Đ quản lý, sử dụng đất xây dựng nhà ở và trồng tiêu, vợ chồng ông L, bà T không có ý kiến gì. Đến năm 2004, ngay sau khi ký kết “Giấy nhượng đất và nhà” ngày 24/5/2004, các bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng đầy đủ và ông Đ cùng với ông L tiến hành bàn giao đất cho ông H quản lý, sử dụng. Trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 nhỏ và 60 nọc tiêu. Mặc dù khi bàn giao diện tích đất này trên thực địa thì các bên không tiến hành đo đạc diện tích đất cụ thể, nhưng thực tế các bên đều thừa nhận là đã có ranh giới xung quanh rõ ràng, ổn định. Từ đó đến nay gia đình ông H sử dụng phần diện tích đất của mình theo các mốc ranh giới đã có sẵn từ trước, không phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại tiết b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L và ông Đ cũng như hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ và ông H; đồng thời công nhận QSDĐ thực tế của ông H theo kết quả trích đo địa chính ngày 29/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (BL63) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[7] Bà T kháng cáo yêu cầu hủy một phần Bản án sơ thẩm về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L và ông Đ vô hiệu và không chấp nhận giao đất cho ông H là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, xét việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định “Buộc ông Đào Huy Đ và ông Ngô Hữu L, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận QSDĐ số CO 110753, vào sổ cấp GCN số CS04069/C.DOI ngày 23/7/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Ngô Hữu L, bà Nguyễn Thị T và các giấy tờ liên quan để ông H đi làm các thủ tục sang tên hợp thửa theo đúng quy định của pháp luật” là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, gây khó khăn cho quá trình thi hành án. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, sửa lại nội dung tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.



[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận một phần, nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T. Sửa nội dung tại phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Áp dụng các điều 105, 106, 127, 136 của Luật Đất đai năm 2003; các điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

**Quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Huy H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo “Giấy sang nhượng đất và nhà” được ký kết ngày 24/5/2004 giữa ông Đào Huy H, ông Đào Huy Đ và ông Ngô Hữu L.

Công nhận phần diện tích 756,4m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn 4, xã Long Hưng, huyện P, Bình Phước, trong tổng diện tích 899m<sup>2</sup> đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 110753, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04069/C.DOI ngày 23/7/2018 thuộc quyền sử dụng đất của ông Đào Huy H. Phần diện tích 756,4m<sup>2</sup> đất nêu trên có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất 277 và 287; phía Tây giáp đường bê tông; phía Nam giáp thửa đất số 287; phía Bắc giáp đất ông Đào Huy H; đồng thời ông Đào Huy H được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với phần diện tích đất này gồm: 10 cây điều trồng năm 2004 và 20 cây cao su trồng năm 2019. (Theo mảnh Trích đo địa chính ngày 10/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P).

Ông Đào Huy H, ông Đào Huy Đ, ông Ngô Hữu L, bà Nguyễn Thị T cùng với các cá nhân có liên quan có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc là 3.748.706đ (Ba triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm lẻ sáu đồng). Ông H đã nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P nên ông Đ phải trả lại cho ông H số tiền trên.

Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) ông H đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước. Ông Đ phải trả lại cho Hưng số tiền trên.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đ phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Ông H không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 025986 ngày 03/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Chi cục THADS huyện P, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 027427 ngày 24/12/2019.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

**Lê Viết Phong**