

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 206/2020/DS-PT

Ngày 10 - 12 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết.

Ông Trần Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 215/2020/TLPT-DS ngày 15/10/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 217/2020/QĐ-PT ngày 03/11/2020, và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 200/2020/QĐ-PT ngày 25/11/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952;

Trú tại: Đường X, phường A, thành phố B - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Quang T, sinh năm 1977; trú tại: Đường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2017) - Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1950;

Trú tại: Đường X, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Khánh Đ - Sinh năm 1993; trú tại: Khu phố R, phường K1, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Đường W, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020) - Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Thanh H, sinh năm 1982;

Trú tại: Đường X, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. Chị Lê Nga Hùng K, sinh năm 1989;

Trú tại: Đường X, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, chị K: Ông Võ Khánh Đ - Sinh năm 1993; trú tại: Khu phố R, phường K1, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Đường W, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020) - Có mặt.

3. Ông Kiều Văn B1, bà Nguyễn Thị H1; trú tại: Tổ dân phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk - Điều vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; trụ sở: Đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N2, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (Văn bản ủy quyền ngày 11/01/2019) - Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn bà Nguyễn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Quang T trình bày:

Ngày 22/5/2007, bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 4m x 27m = 108m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Dương Văn T2 dài 27m, phía Tây giáp đất và nhà bà Nguyễn Thị N1 dài 27m, phía Nam giáp đường hẻm X rộng 4m, phía Bắc giáp đất ông Đinh B2 dài 4m. Giá chuyển nhượng là 116.000.000 đồng. Bà N1 và con gái là chị Lê Nga Hùng K đã nhận của bà N 106.000.000 đồng và thỏa thuận 10.000.000 đồng còn lại bà N sẽ thanh toán khi bà N1 làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

Sau đó, bà N nhiều lần yêu cầu bà N1 tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật để nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N theo như thỏa thuận. Bà N cũng nhiều lần tự nguyện liên hệ, làm việc với cơ quan có thẩm quyền để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, bà N1 không hợp tác, đồng thời bà N được biết phần diện tích đất bà N1 chuyển nhượng cho bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị N1.

Phần diện tích đất này hai bên vẫn chưa bàn giao cụ thể cho nhau. Tuy nhiên, đất này đã được rào chắn tạo thành một thửa đất riêng biệt, từ khi nhận chuyển

nhượng đến nay vẫn chưa ai sử dụng đất vào mục đích gì. Thực tế chiều dài lô đất đang tranh chấp là 29m, nhưng quá trình giao dịch các bên chỉ thỏa thuận và ghi là 27m tính từ đầu đường vào.

Nay bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc bà Nguyễn Thị N1 phải tiến hành các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nói trên cho bà N; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/5/2007 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 với diện tích 4m x 27m; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 774506 ngày 23/3/2009 đối với thửa đất số 111 (số thửa mới là 371), tờ bản đồ số 54, đối với diện tích còn lại là 154,7m² (được đăng ký biến động ngày 25/6/2013) đứng tên hộ bà Nguyễn Thị N1.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Trước đây, bà N1 làm công nhân của Nông trường V, điều kiện nhà ở chật chội nên Nông trường cấp đất cho công nhân làm nhà ở để giải quyết khó khăn, yên tâm lao động. Bà N1 được Nông trường cấp cho 1.000m² đất. Quá trình sử dụng đất, bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 4m x 27m, lúc này đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Dương Văn T2 dài 27m, phía Tây giáp nhà bà Nguyễn Thị N1 dài 27m, phía Nam giáp đường Hẻm X rộng 4m, phía Bắc giáp đất ông Đinh B2 rộng 4m. Phần chiều dài thửa đất thực tế là 29m nhưng bà chỉ đồng ý chuyển nhượng 27m tính từ đầu đường vào. Giá thỏa thuận là 29.000.000 đồng/1m ngang x 4m = 116.000.000 đồng, người mua có trách nhiệm làm giấy tờ. Bà N đã đem tiền đến đặt cọc là 106.000.000 đồng và nhờ con gái của bà N1 viết giấy giùm, không có xác nhận và công chứng của cơ quan có thẩm quyền. Số tiền còn lại 10.000.000 đồng bà N khát trả sau. Từ đó đến nay, bà N không trả 10.000.000 đồng còn thiếu cho bà để bà bàn giao đất cho bà N.

Nay bà N khởi kiện thì bà N1 có ý kiến: Nếu bà N tiếp tục mua diện tích đất trên thì phải trả đủ số tiền 10.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch của 10.000.000 đồng từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay và tự đi làm giấy tờ, mọi chi phí bà N tự đóng không liên quan gì đến bà. Nếu bà N không mua nữa thì bà N1 trả lại tiền đã đặt cọc và không bán nữa.

Sau khi anh Lê Thanh H có đơn yêu cầu độc lập và tại phiên tòa sơ thẩm, bà N1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N. Đồng thời, bà đồng ý với yêu cầu độc lập của anh Lê Thanh H về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/5/2007 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 vì khi chuyển nhượng không có ý kiến của các con trong gia đình.

Tại đơn yêu cầu độc lập, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh H trình bày:

Bà Nguyễn Thị N1 có 02 người con gồm anh Lê Thanh H và chị Lê Nga Hùng K. Gia đình anh H được Nông trường V cấp cho 01 thửa đất tọa lạc tại Tổ dân phố G, phường A, thành phố B, do mẹ là bà Nguyễn Thị N1 đại diện hộ gia đình đứng tên. Do không am hiểu pháp luật nên năm 2007 bà N1 tự ý đem tài sản chung của hộ gia đình là diện tích đất 108m² chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N. Tại thời điểm bà N1 chuyển nhượng đất cho bà N, các con đã thành niên nhưng không được biết, không tham gia cũng như không có sự đồng ý của các con là vi phạm Điều 109 Bộ luật dân sự và Điều 146 Nghị định 181 ngày 29/10/2004. Vì vậy, anh H đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Nga Hùng K trình bày:

Năm 2007, bà Nguyễn Thị N1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 108m² tọa lạc tại phường A, thành phố B. Quá trình chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy viết tay mà không được cơ quan có thẩm quyền nào công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng các con của bà N1 đã thành niên nhưng không có sự đồng ý của các con. Do vậy, chị K đồng ý với yêu cầu độc lập của anh Lê Thanh H, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Ngày 25/4/2007, hộ bà Nguyễn Thị N1 lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường A, thành phố B. Hồ sơ gồm: Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND phường A xác nhận ngày 03/3/2008; biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất được UBND phường A xác nhận; đơn xin xác nhận cấp đất thổ cư đề ngày 10/9/1998 được Công ty Cà phê B xác nhận ngày 19/9/1998; phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất được UBND phường A xác nhận ngày 10/12/2008.

Căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, UBND thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 774506 ngày 23/3/2009 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 54, diện tích 299,5m² cho hộ bà Nguyễn Thị N1. Việc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được thực

hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Kiều Văn B1, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Năm 2013, ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N1 thửa đất số 370, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường A, thành phố B với giá 550.000.000 đồng, diện tích 144,8m², có tứ cận: Phía Tây Nam giáp đường X dài 5m, hướng Đông Bắc giáp đất trống không rõ của ai rộng 5m, hướng Tây Bắc giáp đất bà T3 dài 28,96m, hướng Đông Nam giáp đất còn lại của bà N1 dài 28,96m. Vị trí thửa đất được tính từ đầu đường hẻm X, phường A, thành phố B đi vào rồi sau đó mới đến căn nhà hiện nay bà N1 sinh sống. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông B1, bà H1 với bà N1 có ra xác định vị trí đất cụ thể. Trên đất lúc đó đã có nhà xây cấp 4, một phần nằm trên thửa đất vợ chồng ông B1, bà H1 nhận chuyển nhượng, một phần nằm trên thửa đất còn lại của bà N1. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì bà N1 dỡ bỏ nhà và bàn giao đất lại cho vợ chồng ông bà. Việc chuyển nhượng đã thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định. Hiện nay, gia đình ông bà vẫn sử dụng đúng diện tích hiện trạng đất đã nhận chuyển nhượng, không tranh chấp với ai, cũng không có ai tranh chấp với gia đình ông bà. Nội dung tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 thì ông bà không biết và không liên quan nên không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 129, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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 bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/5/2007 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 đối với phần diện tích đất 108m² (4m x 27m), có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Dương Văn T2 dài 27m; phía Tây giáp đất và nhà bà Nguyễn Thị N1 dài 27m; phía Nam giáp đường hẻm X, phường A,

thành phố B, tỉnh Đắk Lắk rộng 4m; phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị N1 và kế tiếp là diện tích đất của hộ ông Đinh B2 rộng 4m.

Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán số tiền 92.641.000 đồng cho bà Nguyễn Thị N1. Bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ giao phần diện tích đất 108m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị N.

Bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B thực hiện việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 774506 cấp ngày 23/3/2009 cho hộ bà Nguyễn Thị N1 (được điều chỉnh biên động ngày 25/6/2013) về số thửa, vị trí của thửa đất và các giấy chứng nhận có liên quan cho đúng với thực tế sử dụng đất. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Thanh H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2007 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1.

- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 1.500.000 đồng tiền xem xét thẩm định và định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị N được nhận lại 1.500.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản đã nộp sau khi thu được của bà Nguyễn Thị N1.

- Về án phí:

Bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0004795 ngày 08/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 5.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/0000426 ngày 16/5/2017 và số AA/2017/0008483 ngày 16/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 10/9/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà N phải trả cho bà N1 số tiền 92.641.000 đồng là không đúng, vì theo Giấy sang nhượng đất thổ cư và Giấy biên nhận ngày 22/5/2007 thì bà N chỉ còn nợ bà N1 10.000.000 đồng và chỉ

phải trả khi nào bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó bà N chỉ có nghĩa vụ trả cho bà N1 số tiền 10.000.000 đồng.

Ngày 14/9/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị N1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 vì không có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn bà Nguyễn Thị N1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N; chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1; Sửa bản án sơ thẩm số: 75/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, HĐXX thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2007 nói trên khi ký kết chưa tuân thủ quy định về hình thức hợp đồng, chưa được công chứng, chứng thực theo quy định và tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm các điều kiện để được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng sau đó, đến ngày 23/3/2009 hộ bà Nguyễn Thị N1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 774506 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 54, diện tích 299,5m² có bao gồm diện tích 108m² đất đã chuyển nhượng cho bà N tại thửa số 371, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, sau đó đến ngày 05/5/2017 bà N mới có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp (Là sau ngày 01/7/2004), thì không coi là hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm các điều kiện nói trên, là phù hợp với quy định tại điểm b.2, 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. Mặt khác, giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là 116.000.000 đồng, mà người nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N đã thanh toán cho người chuyển nhượng là bà N1 số tiền 106.000.000 đồng, còn số tiền 10.000.000 đồng chưa thanh toán, như vậy hợp đồng đã thực hiện hơn 90% nghĩa vụ của hợp đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh H và ý kiến của bị đơn bà N1 yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2007 giữa bà N với bà N1 vô hiệu do tại thời điểm bà N1 chuyển nhượng đất cho bà N, các con của bà N1 đã thành niên nhưng không được biết, không tham gia cũng như không có sự đồng ý của các con là vi phạm Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, HĐXX xét thấy không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, nguồn gốc đất của bà N1 là do Nông trường V cấp cho bà N1 1.000m² đất vào năm 1985, lúc này anh Lê Thanh H mới 03 tuổi và chị Lê Nga Hùng K chưa được sinh ra. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2007 giữa bà N với bà N1 và đến thời điểm hiện nay, diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà N vẫn được rào lại, để trống, không có tài sản gì trên đất và không được sử dụng vào mục đích gì nên không có cơ sở xác định anh H và chị Khánh có công sức đóng góp gì vào tài sản là diện tích đất 108m² đã chuyển nhượng cho bà N.

Như vậy, xét thấy các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung hợp đồng không trái pháp luật, không vi phạm các điều cấm cũng như đạo đức xã hội, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của bà N công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/5/2007 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 với diện tích 108m²; đồng thời bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh H về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn bà N1 không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bà N về việc bản án sơ thẩm tuyên buộc bà phải trả cho bà N1 số tiền 92.641.000 đồng là không đúng vì bà N chỉ có nghĩa vụ trả cho bà N1 số tiền 10.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì thấy: Số tiền 10.000.000 đồng giá trị hợp đồng bà N chưa thanh toán cho bà N1 là vào thời điểm năm 2007, hiện nay giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại khu vực đất chuyển nhượng cho bà N đã tăng lên so với năm 2007. Do đó, số tiền 92.641.000 đồng bản án sơ thẩm tuyên buộc bà N phải trả cho bà

N1 là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất từ năm 2007 đến thời điểm định giá tài sản tại cấp sơ thẩm. Giá trị hợp đồng thỏa thuận 116.000.000 đồng, đã thanh toán 106.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng chưa thanh toán. Cụ thể: $116.000.000 \text{ đồng} : 106.000.000 \text{ đồng} \times 100 = 91,3794\%$, tức bà N đã thanh toán được 91,3794% giá trị hợp đồng, vậy 10.000.000 đồng chưa thanh toán tương đương với 8,6206%.

Giá trị đất tại thời điểm định giá là 1.074.640.000 đồng $\times 8,6206\% = 92.641.000$ đồng (Làm tròn) chính là số tiền chênh lệch giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà N phải thanh toán cho bà N1. Vì vậy, kháng cáo của bà N không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn bà Nguyễn Thị N1 là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà N sinh năm 1952 và bà N1 sinh năm 1950 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn bà Nguyễn Thị N1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 75/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] **Tuyên xử:**

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/5/2007 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 đối với phần diện tích đất 108m² (4m x 27m), có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Dương Văn T2 dài 27m; phía Tây giáp đất và nhà bà Nguyễn Thị N1 dài 27m; phía Nam giáp đường hẻm X, phường A,

thành phố B, tỉnh Đắk Lắk rộng 4m; phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị N1 và kế tiếp là diện tích đất của hộ ông Đinh B2 rộng 4m.

Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán số tiền 92.641.000 đồng cho bà Nguyễn Thị N1. Bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ giao phần diện tích đất 108m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị N.

Bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B thực hiện việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 774506 cấp ngày 23/3/2009 cho hộ bà Nguyễn Thị N1 (được điều chỉnh biên động ngày 25/6/2013) về số thửa, vị trí của thửa đất và các giấy chứng nhận có liên quan cho đúng với thực tế sử dụng đất. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Thanh H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2007 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 1.500.000 đồng tiền xem xét thẩm định và định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị N được nhận lại 1.500.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản đã nộp sau khi thu được của bà Nguyễn Thị N1.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0004795 ngày 08/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 5.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/0000426 ngày 16/5/2017 và số AA/2017/0008483 ngày 16/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N1 được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- *TAND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND Tp. Buôn Ma Thuột;*
- *Chi cục THADS Tp. B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Văn Công Dân