

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **06/2020/DS - PT**

Ngày: 02/11/2020

*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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Phước Thanh

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thúy Cầu

Ông Phạm Tồn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương Liên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Dung, Kiểm sát viên.

Ngày 02 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 219/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà Lý Thị Thu T; trú tại: tp. B, tỉnh Đắk Lắk - Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 24/10/2020.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Thành N; trú tại: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

**\* Bị đơn:** Ông Huỳnh Kim A và bà Đinh Thị L. Trú tại: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Công H; trú tại: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Quốc T và bà Hồ Thị T1; trú tại: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Xuân K; trú tại: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Thị Kim T2; trú tại: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Công H; trú tại: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (*Theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2019*) - Có mặt.

3. Bà Huỳnh Thị Kim D; trú tại: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Xuân T3; trú tại: tp B, tỉnh Đắk Lắk - Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 24/10/2020.

5. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Tấn L – Trưởng bộ phận đăng ký thống kê Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tp. B. (*Theo văn bản ủy quyền ngày 09/9/2019*) - Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 27/10/2020.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hoàng Xuân P – Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (*Theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2019*) - Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 27/10/2020.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Trong đơn khởi kiện ngày 15/5/2019 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lý Thị Thu T trình bày:**

Ngày 31/12/2013, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Kim A, bà Đinh Thị L quyền sử dụng đất diện tích đất 140m<sup>2</sup> (7m x 20m), thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 62, diện tích 3.368m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 198197 ngày 21/12/2001 cho hộ Huỳnh Kim A; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông A là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực; Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, năm 2104, vợ chồng bà xây nhà ở hai tầng trên đất và ở cho đến nay.

Năm 2018, vợ chồng ông A tách thửa đất số 27 thành 03 thửa là thửa số 609, thửa số 610 và thửa số 611, tờ bản đồ số 62. Trước khi vợ chồng ông A tách thửa đất số 610 và chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Hồ Thị T1, vợ chồng ông A thỏa thuận với vợ chồng bà: Do thửa đất số 610 liền kề với diện tích đất 140m<sup>2</sup> của vợ chồng bà và thửa đất số 610 không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa đất nông nghiệp, vợ chồng ông A yêu cầu vợ chồng bà ghép chung 140m<sup>2</sup> đất vào thửa đất số 610 để đủ điều kiện tách thửa; Vợ chồng ông A hứa hẹn sau khi chuyển nhượng thửa đất số 610 cho vợ chồng ông T, trong đó có 140m<sup>2</sup> của vợ chồng bà; vợ chồng ông A sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chung vợ chồng bà và vợ chồng ông T đối với thửa đất số 610. Vì vậy, vợ chồng bà đồng ý; Ngày 17/01/2019, vợ chồng ông

A, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 610 (trong đó có 140m<sup>2</sup> của vợ chồng bà) cho vợ chồng ông T, bà T1; Ngày 12/02/2019, vợ chồng ông A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191036 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/01/2019 cấp cho ông Phạm Quốc T, bà Hồ Thị T1 thửa đất số 610. Cũng trong ngày 12/02/2019, vợ chồng ông A, bà L và vợ chồng ông T, bà T1 viết giấy thừa nhận trong thửa đất số 610, có 140m<sup>2</sup> đất và căn nhà trên đất là của vợ chồng bà. Bà xét thấy 140m<sup>2</sup> đất và căn nhà trên thửa đất số 610 là của vợ chồng bà nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 610 lại đứng tên vợ chồng ông T là trái với quy định của pháp, tài sản của vợ chồng bà không được bảo đảm. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 17/01/2019 giữa ông Huỳnh Kim A, bà Đinh Thị L, bà Huỳnh Thị Kim D, bà Huỳnh Thị Kim T2 và ông Nguyễn Quốc T, bà Hồ Thị T1 đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62; Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191036 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/01/2019 cấp cho ông Phạm Quốc T, bà Hồ Thị T1 đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62; Buộc vợ chồng ông T, bà T1 trả lại cho vợ chồng bà 140m<sup>2</sup> đất. Tại phiên tòa, bà rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc vợ chồng ông T, bà T1 trả lại cho vợ chồng bà 140m<sup>2</sup> đất, vì thực tế vợ chồng ông T không quản lý sử dụng 140m<sup>2</sup> đất và căn nhà trên đất của vợ chồng bà. Bà đề nghị Tòa án đưa ông T, bà T1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

***\* Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Huỳnh Kim A và bà Đinh Thị L trình bày:***

Ngày 31/12/2013, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân T3, bà Lý Thị Thu T 140m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 62, diện tích 3.368m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2001. Hợp đồng chuyển nhượng 140m<sup>2</sup> đất giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông T3, bà T không được công chứng, chứng thực. Năm 2018, vợ chồng ông, bà tách thửa đất số 27 thành 03 thửa là 609, 610 và 611. Do thửa đất 610 liền kề với 140m<sup>2</sup> đất của vợ chồng bà T, nên trước khi vợ chồng ông, bà chuyển nhượng thửa đất 610 cho vợ chồng ông T, bà T1, vợ chồng ông bà và vợ chồng bà T thoả thuận sát nhập 140m<sup>2</sup> đất của vợ chồng bà T vào thửa đất 610. Vì vậy, ngày 17/01/2019, vợ chồng ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T1 thửa đất số 610, diện tích 683,6m<sup>2</sup>, trong đó có 140m<sup>2</sup> đất của vợ chồng bà T. Từ năm 2013 đến nay, vợ chồng bà T quản lý sử dụng 140m<sup>2</sup> đất và căn nhà trên đất. Vì vậy, vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

***Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc T và bà Hồ Thị T1 trình bày:***

Trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62, tại phường T, thành phố B của vợ chồng ông A, bà L, thì vợ chồng bà T đồng ý sát nhập 140m<sup>2</sup> đất của vợ chồng T vào thửa đất số 610 để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho ông, bà và vợ chồng bà T đối với thửa đất số 610, nên vợ chồng ông bà mới đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 610. Trong đơn khởi kiện bà T cũng thừa nhận việc này. Vì vậy, vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Vì vợ chồng bà T là người quản lý, sử dụng 140m<sup>2</sup> đất và căn nhà trên đất, khi nào nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với thửa đất 610, thì vợ chồng ông, bà sẽ làm thủ tục tách thửa 140m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng bà T.

***\* Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk trình bày:***

Thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62, diện tích 683,6m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B, có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 27, tờ bản đồ số 62, được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/9/2015 cho hộ ông Huỳnh Kim A; Ngày 18/01/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Huỳnh Kim A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T và bà Hồ Thị T1 thửa đất số 610; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 17/01/2019, cùng với đơn đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Quốc T ghi ngày 17/01/2019. Sau khi ông A nộp thuế thu nhập cá nhân, ông T nộp phí trước bạ nhà, đất, hồ sơ được chuyển đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk. Ngày 23/01/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 191036 cho ông Nguyễn Quốc T và bà Hồ Thị T1 thửa đất 610 là đúng pháp luật. Việc bà Lý Thị Thu T khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191036, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***\* Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân T3 trình bày:*** Ông là chồng bà Lý Thị Thu T, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

***\* Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Kim D và bà Huỳnh Thị Kim D trình bày:*** Hai bà là con ruột của ông Huỳnh Kim A, bà Đinh Thị L. Hai bà đồng ý với lời trình bày của ông A, bà L.

***\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ Điều 123, Điều 130 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2, khoản 3 Điều 70 Nghị định số: 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 165 BLTTDS; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Thu T.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được ký kết ngày 17/01/2019 giữa ông Huỳnh Kim A, bà Đinh Thị L, bà Huỳnh Thị Kim D, bà Huỳnh Thị Kim T2 và ông Nguyễn Quốc T, bà Hồ Thị T1 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 166,32m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất, thuộc thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất 166,32m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất 540, có cạnh dài 23,76m; hướng Nam nằm trong thửa đất 610, có cạnh dài 23,76m; hướng Đông nằm trong thửa đất số 610, có cạnh dài 07m; hướng Tây giáp hẻm 135 đường Trần Quý Cáp, thành phố B có cạnh dài 07m.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191036, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Quốc T, bà Hồ Thị T1 ngày 23/01/2019, đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích, hình thể thửa đất.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ, về án phí sơ thẩm, về chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Ngày 12/6/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do:

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông Nguyễn Quốc T và bà Đỗ Thị T1, ông Nguyễn Xuân T3 và bà Lý Thị Thu T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thể thực hiện được. Vì diện tích đất nông nghiệp của ông Nguyễn Xuân T3 và bà Lý Thị Thu T 166,32m<sup>2</sup> nhỏ hơn hạn mức tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk.

- Trình tự, thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa thửa đất 610, tờ bản đồ số 62 thực hiện đúng quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề

ngợi HĐXX chấp nhận kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm.

*Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Các đương sự trong vụ án, vợ chồng ông Huỳnh Kim A và bà Đinh Thị L; ông Nguyễn Quốc T và bà Đỗ Thị T1; ông Nguyễn Xuân T3 và bà Lý Thị Thu T đều có lời khai thừa nhận:

[1.1] Ngày 31/12/2013, vợ chồng ông Huỳnh Kim A, bà Đinh Thị L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân T3, bà Lý Thị Thu T diện tích 140m<sup>2</sup> đất là đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 62 (*nay là một phần thửa đất số 610, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 166,32m<sup>2</sup>*);

Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không được công chứng, chứng thực và vợ chồng ông T3, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, vợ chồng ông T3, bà T xây căn nhà ở hai tầng trên diện tích đất nhận chuyển nhượng.

[1.2] Diện tích đất 140m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông A, bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân T3, bà Lý Thị Thu T vào ngày 31/12/2013 nằm trong diện tích 3.368m<sup>2</sup> của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 62, mục đích sử dụng là đất nông nghiệp và diện tích 3.368m<sup>2</sup> của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 62 hộ ông Huỳnh Kim A, bà Đinh Thị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số V 198197 ngày 21/12/2001.

[1.3] Năm 2018, vợ chồng ông A, bà L tách thửa đất số 27 ra thành 03 thửa là:

- Thửa số 609, tờ bản đồ số 62, diện tích 1344,9m<sup>2</sup> và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191038 ngày 23/01/2019, đứng tên hộ ông Huỳnh Kim A.

- Thửa số 611, tờ bản đồ số 62, diện tích 768,6m<sup>2</sup> và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191201 ngày 23/01/2019, đứng tên hộ ông Huỳnh Kim A.

- Thửa số 610, tờ bản đồ số 62, diện tích 683,6m<sup>2</sup> (*đang tranh chấp*) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191036 ngày 23/01/2019, đứng tên ông Nguyễn Quốc T và bà Đỗ Thị T1.

Để đủ điều kiện để tách thửa (*tách thửa đất số 27 ra thành 03 thửa 609, 610, 611*) và trước khi chuyển nhượng diện tích đất 543,6m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông T, bà T1 (*hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2019*) thì vợ chồng ông A, bà L cùng vợ chồng bà T và vợ chồng ông T, bà T1 cùng thoả thuận sát nhập 166,32m<sup>2</sup> đất của vợ chồng bà T (*mua của ông A, bà L ngày 31/12/2013*) vào diện tích đất 543,6m<sup>2</sup> của vợ chồng ông T, bà T1 để tách thửa (*thửa đất số 610*);

Trên cơ sở thỏa thuận nêu trên, ngày 17/01/2019 vợ chồng ông Huỳnh Kim A, bà Đinh Thị L, cùng với hai con là Huỳnh Thị Kim D, Huỳnh Thị Thu T2 lập thủ tục tách thửa và ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62, diện tích 683,6m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông T, bà T1; ngày 23/01/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191036 đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62, diện tích 683,6m<sup>2</sup> đứng tên ông Nguyễn Quốc T và bà Hồ Thị T1.

[1.4] Thực tế vợ chồng ông T, bà T1 không nhận chuyển giao, không quản lý và sử dụng diện tích đất tranh chấp 166,32m<sup>2</sup> tranh chấp mà vợ chồng ông T3, bà T là người quản lý, sử dụng trồng cây và xây dựng căn nhà ở trên diện tích đất tranh chấp 166,32m<sup>2</sup>, từ khi nhận chuyển nhượng (năm 2014) đến nay.

Lời khai thừa nhận của các đương sự nêu trên là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định thửa đất tranh chấp số 610, tờ bản đồ số 62, diện tích 683,6m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Đỗ Thị T1 và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T3, bà Lý Thị Thu T. Trong đó: Vợ chồng ông T3, bà T 140m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 166,32m<sup>2</sup>) và vợ chồng ông T, bà T1 543,6m<sup>2</sup>.

[2] Như đã nhận định tại phần [1] nêu trên, thửa đất tranh chấp số 610, tờ bản đồ số 62, diện tích 683,6m<sup>2</sup> là diện tích đất chung của vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Đỗ Thị T1 và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T3, bà Lý Thị Thu T nhưng vợ chồng ông Huỳnh Kim A, bà Đinh Thị L, cùng với hai con là Huỳnh Thị Kim D, Huỳnh Thị Thu T2 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62, diện tích 683,6m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông T, bà T1 là giả tạo đối với phần diện tích đất 140m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 166,32m<sup>2</sup>) và bị vô hiệu theo quy định tại 124 và 130 Bộ luật dân sự năm 2015 và do hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2019 bị vô hiệu nên việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2019 để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191036 đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62, diện tích 683,6m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Quốc T và bà Hồ Thị T1 là không phù hợp với thực tế chuyển nhượng, không đúng pháp luật; không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Xuân T3, bà Lý Thị Thu T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2019, đối với diện tích đất 166,32m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng cho ông T3, bà T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191036 ngày 23/01/2019 là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo:

[3.1] Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 610, tờ bản đồ số 62 là trường hợp cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, không phải trường hợp cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất lần đầu nên được thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để nhận định cho rằng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B không gửi hồ sơ cho Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng sử dụng đất, niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ... để làm một trong những căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191036 ngày 23/01/2019 là không đúng pháp luật.

[3.2] Theo khoản 2 Điều 7 Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất sản xuất nông nghiệp là 500m<sup>2</sup>:

***“Điều 7. Điều kiện về kích thước, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất đối với một số loại đất***

*1. Đối với đất ở...*

*2. Đối với đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 500m<sup>2</sup>...”*

Theo quy định trên thì diện tích nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của vợ chồng ông T, bà T1 543,6m<sup>2</sup> là được phép tách thửa; đối với diện tích nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của vợ chồng ông T3, bà T 140m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 166,32m<sup>2</sup>) là không được phép tách thửa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp của vợ chồng ông T3, bà T là không đúng quy định và không thể thực hiện được.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B và sửa bản án sơ thẩm.

[4] Do chấp nhận kháng cáo nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B và sửa bản án sơ thẩm;

Căn cứ Điều 124, Điều 130 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Thu T:



- Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được ký kết ngày 17/01/2019 giữa ông Huỳnh Kim A, bà Đinh Thị L, bà Huỳnh Thị Kim D và bà Huỳnh Thị Kim T2 với ông Nguyễn Quốc T, bà Hồ Thị T1 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 166,32m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Diện tích đất 166,32 m<sup>2</sup>: Hướng Bắc giáp thửa đất 540, có cạnh dài 23,76m; hướng Nam nằm trong thửa đất 610, có cạnh dài 23,76m; hướng Đông nằm trong thửa đất số 610, có cạnh dài 07m; hướng Tây giáp hẻm 135 đường Trần Quý Cáp, thành phố B có cạnh dài 07m.

(có sơ đồ kèm theo)

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 191036, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Quốc T, bà Hồ Thị T1 ngày 23/01/2019, đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 62, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Nguyễn Quốc T, bà Hồ Thị T1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với theo vị trí và diện tích thực tế nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Kim A, bà Đinh Thị L.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được hoàn trả số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 010321 ngày 18/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

4. Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử, chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND 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 Phước Thanh**