

**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: 266/2021/DS-PT

Ngày: 24 - 12 - 2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
hủy một phần 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 Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh

Ông Phạm Việt Cường

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp  
cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, Tòa án  
nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số  
218/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng  
đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2021 của  
Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số  
582/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Sỹ L và bà Trịnh Thị L; địa chỉ: huyện M, tỉnh Gia  
Lai, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Bá C; địa chỉ: tỉnh  
Gia Lai, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Hồng N và bà Lê Thị L1; địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn Đ,  
huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L1: Ông Lê Hồng N; địa chỉ: Tổ  
dân phố 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 3.1. Bà Đỗ Thị L; địa chỉ: tổ 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có mặt.  
3.2. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.  
3.3. Ngân hàng X Việt Nam – Chi nhánh huyện Đ Đông, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê Hồng N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo bản án sơ thẩm, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Đầu năm 1993 ông mua một lô đất làm nhà của ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 có tứ cận: Phía Đông giáp nhà ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1; phía Tây giáp đất nhà ông Bùi Xuân T, vườn nhà bà T, bà C; phía Nam giáp phòng giao thông, nay là đường liên thôn trong bản đồ là đường đất; phía Bắc giáp đất nhà ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1. Lô đất có chiều dài 100m, chiều rộng 10m, việc mua bán làm giấy viết tay nhưng đã được Ủy ban nhân dân huyện chứng thực. Sau khi mua xong ông làm thủ tục và nộp tại Phòng địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Tháng 9 năm 1994 do không có nhu cầu sử dụng, ông đã nhượng lại cho bà Đỗ Thị L lô đất đó. Tại thời điểm giao đất ông đã rào bằng kẽm gai và đổ trụ bê tông, trong vườn đã trồng cây cà phê xanh tốt. Sau khi mua xong thì năm 1995 ông có thuê máy ủi san bằng đám đất hoang giáp đất nhà ông Bùi Xuân T và lấp một mương nước chảy từ Quốc lộ 19 xuống (giáp Trạm thú y hiện nay), giáp ranh giữa đất nhà ông và đất nhà ông Bùi Xuân T ông cũng đã tiến hành rào dây thép gai và trồng cây cà phê trên phần đất này.

Đến nay gia đình bà Đỗ Thị L làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết số đất đó đã nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 và ông N đã tự phá rào, cà phê để canh tác. Ông đề nghị Tòa án buộc ông Lê Hồng N và bà Lê Thị L1 trả lại diện tích đất lấn chiếm 1.000m<sup>2</sup> (một nghìn mét vuông) có chiều rộng 10m, chiều dài 100m và có tứ cận như đã nêu trên cho ông. Lô đất ước tính có giá trị 500.000.000 đồng; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH-743237 thửa đất số 17, tờ bản đồ số 27 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07-5-2007 cho ông Lê Hồng N và bà Lê Thị L1 để ông lấy lại diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> (một nghìn mét vuông) có chiều rộng 10m, chiều dài 100m. phía Tây giáp đất nhà ông Bùi Xuân T, vườn nhà bà T, bà C; phía Nam giáp phòng giao thông, nay là đường liên thôn trong bản đồ là đường đất; phía Bắc giáp đất nhà ông Lê Hồng N và bà Lê Thị L1.

Quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có lời khai: Diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông Ngô Sỹ L, bà Trịnh Thị L với bị đơn

ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 là từ việc ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 có chuyển nhượng phần diện tích đất cho ông Ngô Sỹ L, bà Trịnh Thị L và tiếp sau đó là ông Ngô Sỹ L, bà Trịnh Thị L chuyển nhượng phần đất đó cho vợ chồng ông.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Sỹ L, bà Trịnh Thị L với bị đơn ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 là có lập giấy viết tay “Giấy sang nhượng làm nhà đề ngày 01-3-94” được chứng thực và có chữ ký của ông Phạm Ngọc C ký với tư cách là Phó Chủ tịch huyện M (cũ). Hợp đồng “Giấy sang nhượng đất làm nhà” lập ngày 01-3-1994 do ông Lê Hồng N tự viết nội dung và có ghi bên sang nhượng là ông Lê Hồng N ký, bên được sang nhượng là ông Ngô Sỹ L ký. Thời điểm chuyển nhượng đất thì trên đất không có canh tác hay có tiến hành lấp trụ bê tông và rào kẽm gai xung quanh phần đất đã chuyển nhượng; cuối phần đất trồng khoảng 50 cây cà phê. Đến cuối ngày 02-9-1994 thì ông L chuyển nhượng đất cho ông Hoàng Bá C và ông C là người quản lý diện tích đất tranh chấp từ năm 1994 cho đến nay; đồng thời, ông C trồng khoảng 160 cây các loại (cây mít, cà phê, cây sầu riêng...). Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Ngô Sỹ L có kê khai nộp thuế theo quy định thể hiện rõ tại Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 27-5- 1994 với số tiền nộp thuế là 40.000 đồng.

Tại thời điểm năm 1994 theo “Giấy sang nhượng đất làm nhà” lập ngày 01-3-1994 thì tứ cận lô đất đã nhận chuyển nhượng nếu so sánh đối chiếu tứ cận của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N, bà L1 thì có sự thay đổi ở phía Bắc lô đất tranh chấp, thiếu khoảng gần 30m; về mặt tiền lô đất tranh chấp thì bị ông N lấn sang khoảng 80cm.

Ngày 13-5-2021 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất đai giữa ông Ngô Sỹ L và ông Lê Hồng N đã được Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) xác nhận ngày 06-5-1-994 có diện tích đất đã được Hội đồng thẩm định tại chỗ ngày 29-3-2021 thông qua là 984m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai hủy một phần diện tích đất của ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 có tứ cận như trong Hợp đồng chuyển nhượng đất đai mà ông N và ông L đã ký có diện tích 984m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) ký xác nhận tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 27, tại tổ dân phố 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

2. Theo bản án sơ thẩm, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của bị đơn thể hiện:

Năm 1994 ông có chuyển nhượng đất cho ông Ngô Sỹ L, hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất làm nhà” vào ngày 01-3-1994. Tại “Giấy sang nhượng đất làm nhà” có ghi rõ việc chuyển nhượng đất với diện tích đất chuyển nhượng là 1.000m<sup>2</sup>, đất có tứ cận: hướng Bắc giáp lô đất ông N; hướng Nam giáp phòng kinh tế (Giao thông cũ); hướng Đông giáp nhà ông N. Số tiền tôi đã nhận đủ là 800.000đ (tám

trăm nghìn đồng). Tại “Giấy sang nhượng đất làm nhà” vào ngày 01-3-1994 giữa ông và ông Ngô Sỹ L được ông Bùi Hải Miên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn M (cũ) ký, đóng dấu xác nhận ngày 02-5-1994; tiếp theo đó là ông Phạm Ngọc C là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) ký, đóng dấu xác nhận ngày 06-5-1994 và ghi nhận nội dung tại giấy sang nhượng đất làm nhà là “Căn cứ theo giấy sang nhượng đất làm nhà giữa các bên đương sự ông Lê Hồng N nay sang lại cho ông Ngô Sỹ L trọn quyền sở hữu với diện tích đất là chiều rộng 10m x chiều dài 100m, trích QSH số 499 CN/UB ngày 26-4-1993 của UBND huyện M cấp”

Ông thừa nhận tại Giấy sang nhượng đất làm nhà có ghi tên Lê Hoàng N là ghi theo cách nói chuyện, còn theo giấy tờ chính thức của ông tên là Lê Hồng N. Ngay sau khi chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đất là ông Ngô Sỹ L, ông Ngô Sỹ L là người đã viết nội dung “Giấy sang nhượng đất làm nhà” lập ngày 01-3-1994 để hai bên ký nhận việc chuyển nhượng đất. Ông cho rằng diện tích đất chuyển nhượng cho ông Ngô Sỹ L không nằm trong thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 499 ngày 26-4-1993 và diện tích đất ông đã chuyển nhượng cho ông Ngô Sỹ L 1.000m<sup>2</sup> có nguồn gốc đất ông khai hoang.

Theo lời khai của ông thì nguồn gốc diện tích đất ông được cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở “Giấy sở hữu nhà ở số 499” cấp ngày 26-4-1993 có diện tích 400m<sup>2</sup> đất ở và theo “Giấy sang nhượng đất làm nhà” lập ngày 01-3-1994 giữa ông và ông Ngô Sỹ L là 1.000m<sup>2</sup>. Khi ông làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận là ông nộp “Giấy sở hữu nhà ở số 499 cấp ngày 26-4-1993” và “Giấy sang nhượng đất làm nhà” ngày 01-3-1994 để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Còn diện tích đất được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 743237, thửa số 17, tờ bản đồ số 27, diện tích đất 3634,8m<sup>2</sup> là do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông. Ông cho rằng không làm “Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đề ngày 13-01-2003, do đó ông không biết tại đơn này ghi diện tích đất là 1265,2m<sup>2</sup>. Ông thừa nhận phần diện tích đất ông đã sang nhượng cho ông Ngô Sỹ L 1.000m<sup>2</sup> hiện tại ông L đã sang nhượng đất cho ông Hoàng Bá C, ông C hiện là người đang sử dụng và quản lý. Ông không đồng ý đối với nội dung yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

3. Theo bản án sơ thẩm, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai thể hiện:

Năm 1994 ông Phạm Ngọc C là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M và Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) có chứng thực “Giấy sang nhượng đất làm nhà” giữa ông Lê Hồng N với ông Ngô Sỹ L ngày 01-3-94 và được Ủy ban nhân dân huyện chứng thực ngày 06-5-1994 có ghi lời phê và dẫn chứng trích quyền sở hữu số

499/CN-UB ngày 26-4-93 của Ủy ban nhân dân huyện cấp. Tuy nhiên, tài liệu “Giấy sang nhượng đất làm nhà” giữa ông N với ông L ngày 01-3-94 được Ủy ban nhân dân huyện chứng thực ngày 06-5-1994 không được lưu tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng N và bà Lê Thị L1. Ủy ban nhân dân huyện căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 499/CN-UB ngày 26-4-93 của ông N, bà L1 và đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng N mà không kiểm tra diện tích đất được ghi tại Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở số 499/CN-UB đất ở 400m<sup>2</sup> và đơn xin cấp Giấy chứng nhận ghi 1265,2m<sup>2</sup> để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số AH 743237 ngày 07-5-2007 cho ông N, bà L1 thửa số 17, tờ bản đồ số 27, có diện tích 3634,8m<sup>2</sup> (không trừ phần diện tích đất giữa hai bên chuyển nhượng giữa ông Lê Hồng N và ông Ngô Sỹ L).

Theo ông qua xem xét (trích lục) của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 ngày 26-4-1993 thì có diện tích đất ở 400m<sup>2</sup> mặt phía Bắc tiếp giáp đường Trần Phú, nhưng quyền sở hữu nhà số 366B lại là đường N có thể do ghi theo con hẻm phía sau; con hẻm này có thể đi ra được đường N. So sánh đôi chiều Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 26-4-1993 cho ông Lê Hồng N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 743237 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07-5-2007 cho ông Lê Hồng N thì sơ đồ thửa đất thay đổi về phía Bắc tiếp giáp đường Trần Phú hiện nay là đường Nguyễn Trãi. Đồng thời, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 27, diện tích 3634,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 743237 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07-5-2007 cho ông Lê Hồng N có bao trùm lên diện tích đất ở 400m<sup>2</sup> đã công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 499 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 26-4-1993 ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1.

Ông cho rằng trước đây việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được kiểm tra chặt chẽ, nên dẫn đến có sự sai sót như đã nêu trên. Trong trường hợp các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về phần diện tích đất tranh chấp thì Ủy ban nhân dân huyện Đ sẽ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH - 743237, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 27, diện tích 3634,8m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07-5-2007 cho ông Lê Hồng N để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với phần diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng với nhau.

4. Theo bản án sơ thẩm, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của bà Đỗ Thị L thể hiện:

Bà nhất trí với ý kiến của chồng bà là ông Hoàng Bá C về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có tranh chấp.

5. Theo bản án sơ thẩm, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh huyện Đ Đông, tỉnh Gia Lai:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 743237 thửa số 17, tờ bản đồ số 27, có diện tích 3634,8m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất tại thị trấn Đ, huyện Đ do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07-5-2007 mang tên ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 đang được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 01054/HĐTC ngày 13-6-2018 để đảm bảo cho khoản vay của ông Lê Hồng N và bà Lê Thị L1 tại Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh huyện Đ Đông, tỉnh Gia Lai theo Hợp đồng tín dụng số 01054/HĐTD ngày 13-6-2018 với dư nợ 300.000.000 đồng gốc và tiền lãi phát sinh. Hiện nay ông Lê Hồng N và bà Lê Thị L1 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và không còn là khách hàng của Ngân hàng.

6. Theo bản án sơ thẩm, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của người làm chứng là ông Bùi Xuân T thể hiện:

Tại “Giấy xác nhận” lập ngày 15-5-2018 có tại hồ sơ vụ án ông là người xác nhận với nội dung về việc ông Ngô Sỹ L có lấp mương nước (mương nước tự nhiên xéo ra phía sau đất) giáp ranh đất nhà ông vào ngày 15/5/2018. Đây là phần đất giáp ranh phía trước của ông Hoàng Bá C, phần đất này trước đây do ông khai hoang và cho lại ông C là đất giáp đường cụt, sau này ông và ông C có hiến một phần diện tích đất cho Nhà nước để làm đường bê tông. Hiện đất ông C còn lại theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 19/3/2021 là (10.59). Phần đất xéo (13.97) phía sau cũng là mương nước và ông L cũng tự san lấp từ thời điểm ông L nhận chuyển nhượng đất của ông N, sau đó ông C trồng cây cà phê trên đất cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 2 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013. Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Điều 302 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 321, 352 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Sỹ L và bà Trịnh Thị L:

Công nhận Hợp đồng “Giấy sang nhượng đất làm nhà” lập ngày 01/3/1994 giữa ông Lê Hồng N với ông Ngô Sỹ L, diện tích đất chuyển nhượng thực tế 984m<sup>2</sup> có hiệu lực, thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 27 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 743237 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07/5/2007 mang tên ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 (có bản vẽ sơ đồ kèm theo).

Buộc ông N, bà L1 có nghĩa vụ làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đã chuyển nhượng mang tên ông Ngô Sỹ L, bà Trịnh Thị L.

Trường hợp ông N, bà L1 không thực hiện thủ tục tách thửa thì ông L, bà L có quyền tự mình liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế đã chuyển nhượng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự: Buộc ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 phải chịu 11.600.000đ, do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Bá C đã nộp, nên ông N, bà L1 phải trả số tiền 11.600.000đ cho ông C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, việc hoàn trả tiền tạm ứng cho nguyên đơn, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo.

Các ngày 14 và 24 tháng 9 năm 2021, ông Lê Hồng N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Bá C trình bày giữ nguyên Đơn khởi kiện.

Ông Lê Hồng N trình bày giữ nguyên Đơn kháng cáo. Ông N trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tôi không đồng ý chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 11.600.000đ.

Ông Hoàng Bá C trình bày: Bản án sơ thẩm đã quyết định chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị L trình bày thống nhất quan điểm của ông Hoàng Bá C.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của Lê Hồng N là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, do đó căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 11.600.000đ là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hồng N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.*

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, các ngày 14 và 24 tháng 9 năm 2021, ông Lê Hồng N kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Xét thấy: Thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm là giai đoạn dịch bệnh Covid 19 đang xảy ra trên phạm vi cả nước, trong đó có tỉnh Gia Lai. Do đó, kháng cáo của bị đơn được coi là do ảnh hưởng khách quan nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Sỹ L và bà Trịnh Thị L:

Công nhận Hợp đồng “Giấy sang nhượng đất làm nhà” lập ngày 01/3/1994 giữa ông Lê Hồng N với ông Ngô Sỹ L, diện tích đất chuyển nhượng thực tế 984m<sup>2</sup> có hiệu lực, thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 27 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 743237 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07/5/2007 mang tên ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 (có bản vẽ sơ đồ kèm theo). Buộc ông N, bà L1 có nghĩa vụ làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đã chuyển nhượng mang tên ông Ngô Sỹ L, bà Trịnh Thị L. Trường hợp ông N, bà L1 không thực hiện thủ tục tách thửa thì ông L, bà L có quyền tự mình liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế đã chuyển nhượng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự: Buộc ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 phải chịu 11.600.000đ, do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Bá C đã nộp, nên ông N, bà L1 phải trả số tiền 11.600.000đ cho ông C.

Xét thấy:

Về nội dung tại quyết định của bản án sơ thẩm ông Lê Hồng N không kháng cáo, không bị kháng cáo và không bị kháng nghị. Do đó, đã có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông Lê Hồng N kháng cáo không đồng ý chịu các khoản chi phí này. Khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”*; *“Trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả cho người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ”*; *“Đương sự phải chịu chi phí định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”*; *“Trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản không phải chịu chi*



*phí định giá thì người phải chịu chi phí định giá theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả cho người đã nộp tiền tạm ứng chi phí định giá”.* Đối chiếu với quyết định của bản án sơ thẩm thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Do đó, bản án sơ thẩm đã quyết định buộc bị đơn là ông Lê Hồng N và bà Lê Thị L1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 11.600.000đ là có căn cứ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng những chi phí này, nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn là đúng pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của ông Lê Hồng N là không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Hồng N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hồng N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 2 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013. Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Điều 302 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 321, 352 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Sỹ L và bà Trịnh Thị L:

Công nhận Hợp đồng “Giấy sang nhượng đất làm nhà” lập ngày 01/3/1994 giữa ông Lê Hồng N với ông Ngô Sỹ L, diện tích đất chuyển nhượng thực tế 984m<sup>2</sup> có hiệu lực, thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 27 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 743237 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07/5/2007 mang tên ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 (có bản vẽ sơ đồ kèm theo).

Buộc ông N, bà L1 có nghĩa vụ làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đã chuyển nhượng mang tên ông Ngô Sỹ L, bà Trịnh Thị L.

Trường hợp ông N, bà L1 không thực hiện thủ tục tách thửa thì ông L, bà L có quyền tự mình liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế đã chuyển nhượng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự: Buộc ông Lê Hồng N, bà Lê Thị L1 phải chịu 11.600.000đ, do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Bá C đã nộp, nên ông N, bà L1 phải trả số tiền 11.600.000đ cho ông C.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Hồng N phải chịu 300.000đ, được trừ vào 300.000đ ông N, bà L1 đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0001779 ngày 24/9/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

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

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

(Đã ký)

**Lê Phước Thanh    Phạm Việt Cường**

**Trần Quốc Cường**