

Bản án số: **57/2020/DS - PT**

Ngày: 17/12/2020

“V/v: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

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

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long** và ông **Nguyễn Xuân Điền**.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham dự phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Vinh** – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 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 220/TBTL-TA ngày 07 tháng 7 năm 2020 về việc: *“Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 26 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 334/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị B; trú tại: 18/30 Đường G, phường T1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh K; trú tại: 159 đường L, phường T1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk. *(Theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2018)* - Có mặt.

- Bị đơn: Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N. Trú tại: 22 Đường G, phường T1, TP B1, tỉnh Đắk Lắk - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Văn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ng; trú tại: 18/32 Đường G, phường T1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Văn Ngọc L1: Bà Nguyễn Thị Ng; trú tại: 18/32 Đường G, phường T1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk. *(Theo văn bản*

ủy quyền ngày 07/9/2018) - Có mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố B1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N1. (Theo văn bản ủy quyền số 42/GUQ-UBND ngày 22/8/2018) - Vắng mặt.

3. Anh Vũ Quốc S, sinh năm 1996 - Vắng mặt.

4. Ông Vũ Kiên Tr, sinh năm 2000 - Vắng mặt.

5. Chị Vũ Thị Thủy T2, sinh năm 2001 - Vắng mặt.

Đều trú tại: 22 Giải Phóng, phường T1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Vũ Quốc S, anh Vũ Kiên Tr, chị Vũ Thị Thủy T2: Ông Vũ Tiến D; trú tại: 22 Giải Phóng, phường T1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/4/2019 và 27/4/2019) - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Văn phòng công chứng Đắk Lắk - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh K trình bày:**

Vợ chồng ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, diện tích là 2.974,6m², tọa lạc tại tổ dân phố 7 phường T1, thành phố B1, Đắk Lắk, được UBND thành phố B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: BB 776739 ngày 22/6/2010 mang tên hộ ông Vũ Tiến D.

Ngày 30/5/2011, ông D, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Kim T, bà Lê Thị B (viết tắt ông T, bà B) diện tích chuyển nhượng 369m² là một phần diện tích thuộc thửa đất trên. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất bà K1 rộng 9m, phía Tây giáp đường nhựa rộng 9m; phía Bắc giáp đất ông L1 dài 41,22m và phía Nam giáp đất ông D dài 41,22m, giá chuyển nhượng 840.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm hợp đồng viết tay chưa qua thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, đến nay các bên chưa làm thủ tục tách thửa, chưa kê khai đăng ký để cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông T, bà B đã thanh toán đủ tiền cho ông D, bà N đồng thời ông D, bà N đã bàn giao đất cho ông T, bà B. Năm 2012, ông T, bà B đã xây dựng nhà kiên cố trên đất, sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Ngày 17/6/2012, ông D, bà N lại tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Văn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ng (Ông L1, bà Ng) 01 phần lô đất liền kề hướng Tây lô đất của ông T, bà B với diện tích chuyển nhượng 517,8m², việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm hợp đồng viết tay chưa qua thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Sau đó, ông D, bà N làm thủ tục tách từ thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20 có tổng diện tích là 2.974,6m², thành 02 thửa; (Thửa 1): Ngày 20/9/2013 hộ ông D được UBND thành phố B1 công nhận quyền sử dụng đất số BP 224129 thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, diện tích 517,8m² (trong đó, có 100m² đất ở, phần còn lại là diện tích cây lâu năm). Ngày 26/9/2013 ông D, bà N lại lập hợp đồng số 745 chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích đất 517,8m² trong đó có một phần đã bán cho gia đình ông T, bà B cho vợ chồng ông L1, bà Ng. Đến ngày 14/10/2013 ông D, bà N làm thủ tục thay đổi nội dung cơ sở pháp lý GCNQSDĐ sang tên cho ông L1 thửa đất 745, tờ bản đồ số 20. Ngày

12/11/2018 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ đất số CM 142319 thửa 99, tờ bản đồ số 20, diện tích 2456,8m².

Quá trình sử dụng vợ chồng ông T, bà B, ông L1, bà Ng đã tạo lập tài sản trên đất đúng vị trí nhận chuyển nhượng, đã xây tường rào xác định ranh giới thửa đất giữa các thửa đất, ông T, bà B và ông L1, bà Ng sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp.

Quá trình quản lý, sử dụng đất ông T, bà B có nhu cầu làm thủ tục tách thửa, kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ. Ông D, bà N hợp tác đưa GCNQSDĐ đến cơ quan có thẩm quyền thì phát hiện diện tích đất ông bà đang sử dụng ổn định cấp cho ông D, ông D lại làm thủ tục thay đổi nội dung cơ sở pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông L1.

Nay ông T, bà B khởi kiện yêu cầu:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2011, giữa ông T, bà B với ông D, bà N.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N với ông L1, bà Ng được văn phòng công chứng, chứng thực ngày 26/9/2013.

3. Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BP 224129 thuộc thửa đất số 745 tờ bản đồ số 20, diện tích 517,8m² được UBND thành phố B1 cấp cho gia đình ông D đã được thay đổi nội dung cơ sở pháp lý chuyển nhượng lại cho ông Văn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ng.

Đối với số tiền gia đình bà Ng đã bỏ ra để chuyển đổi 100m² đất nông nghiệp sang đất thổ cư đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Vũ Tiến D đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: anh S, anh Tr, chị T2 và bà Phạm Thị N trình bày:

Vợ chồng ông D, bà N là chủ sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.974,6m², tọa lạc tại phường T1, thành phố B1, Đắk Lắk, được UBND thành phố B1 cấp GCNQSDĐ số BB 776739 ngày 22/6/2010 mang tên hộ ông Vũ Tiến D.

Ngày 30/5/2011, ông D, bà N chuyển nhượng cho ông T, bà B diện tích 369m², là một phần thửa đất lô GCNQSDĐ số BB 776739; Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp bà K1 9m; phía Tây giáp đường nhựa 9m; phía Bắc giáp đất ông L1, bà Ng; phía Nam giáp phần đất còn lại của ông D, bà N, chiều dài đều hết đất, giá chuyển nhượng 840.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay chưa qua thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền cho đến nay các bên cũng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã thanh toán đủ tiền cho ông D, bà N đồng thời ông D, bà N đã bàn giao thửa đất cho ông T, bà B. Ông T, đã xây dựng nhà kiên cố trên đất, sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Ngày 17/6/2012, ông D, bà N lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông L1, bà Ng 01 phần lô đất liền kề hướng Tây giáp lô đất của ông T có diện tích 517,8m². Việc chuyển nhượng hai bên có ký hợp đồng được công chứng chứng thực.

Sau đó, ông D, bà N làm thủ tục tách từ thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, diện tích là 2.974,6m², thành 02 thửa; (Thửa 1) Ngày 20/9/2013, ông D, bà N được UBND thành phố B1 công nhận quyền sử dụng đất số BP 224129, thửa

đất số 745, tờ bản đồ số 20, diện tích 517,8m² (Trong đó, có 100m² đất ở, phần còn lại đất cây lâu năm). (Thửa 2) Ngày 12/01/2018, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số CM 142319 thửa 99, tờ bản đồ số 20, diện tích 2456,8m² cho ông D, bà N. Ngày 26/9/2013, ông D, bà N lập hợp đồng số 745 chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích đất 517,8m² cho ông L1, bà Ng. Đến ngày 14/10/2013 ông D, bà N làm thủ tục thay đổi nội dung cơ sở pháp lý GCNQSDĐ sang tên cho ông L1.

Quá trình sử dụng, ông T, bà B và ông L1, bà Ng đã tạo lập tài sản trên đất là xây dựng nhà ở kiên cố đúng vị trí nhận chuyển nhượng của ông D, bà N, đã xây tường rào xác định ranh giới thửa đất giữa các hộ. Ông T, bà B và ông L1, bà Ng sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp.

Quá trình quản lý sử dụng đất ông T, bà B yêu cầu ông D, bà N làm thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông T, bà B kê khai đăng ký để cấp quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng. Sau khi, ông D, bà N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan có thẩm quyền thì mới phát hiện ra: một phần diện tích đất của ông L1, bà Ng đã được cấp chồng, cấp sai vị trí lên phần diện tích đất mà ông T, bà B đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà N.

Ông D, bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2011, giữa ông D, bà N với ông T, bà B và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BP 224129, thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, diện tích 517,8m² (Trong đó, 100m² đất ở, phần còn lại đất cây lâu năm), mang tên hộ ông D, được thay đổi nội dung cơ sở pháp lý GCNQSDĐ sang tên cho ông L1.

Ngoài ra, ông D, bà N thừa nhận: Để đảm bảo đủ điều kiện tách thửa, sang tên GCNQSDĐ thì giữa ông D, bà N và ông L1, bà Ng có thỏa thuận: Ông L1, bà Ng là người phải có nghĩa vụ chịu thuế chuyển đổi mục đích sử dụng 100m² từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, số tiền thuế cụ thể 66.330.000 đồng. Mặc dù, biên lai và người thực hiện nghĩa vụ nộp thuế là ông D, bà N nhưng thực tế là tiền của ông L1, bà Ng. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy GCNQSDĐ thì ông D, bà N đồng ý thanh toán lại cho ông L1, bà Ng số tiền này. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ UBND thành phố B1. Ông Huỳnh Nhật Nam đại diện trình bày:

Sau khi tra cứu hồ sơ lưu trữ, UBND thành phố B1 có ý kiến như sau:

Ngày 22/6/2010, hộ ông Vũ Tiến D được UBND thành phố B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 776739 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, lô đất tọa lạc tại phường T1, thành phố B1.

Ngày 21/8/2013, ông Vũ Tiến D đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời tách một phần thửa đất nêu trên và được UBND thành phố B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 224129 thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, lô đất tọa lạc tại phường T1, thành phố B1.

Ngày 26/9/2013, ông Vũ Tiến D chuyển nhượng thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20 cho ông Văn Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị Ng và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố) chỉnh lý biến động sang tên.

Căn cứ hồ sơ nêu trên, việc UBND thành phố B1 cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật đất đai.

Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ của các bên liên quan và kết quả xác minh thực tế để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

+ Bà Nguyễn Thị Ng và là người đại diện cho ông Văn Ngọc L1 trình bày:

Năm 2010, tôi và chồng là ông Văn Ngọc L1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà N một thửa đất có diện tích 517,8m² (11.9m x 43m) tại địa chỉ số 18/31 Đường G, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2013, bà có lập thủ tục kê khai chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng bà. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng thì bà xin cấp giấy phép xây dựng và tiến hành xây dựng nhà ở.

Năm 2014 gia đình ông T, bà B nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông D, bà N và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát hiện vị trí đất nhà ông T (9m) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà N và chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà B thì bà có ý kiến:

Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà và ông D, bà N là có thật và đúng quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp sai vị trí bà không biết nên đã xây dựng nhà trên đất. Giữa gia đình bà và các bên vợ chồng ông T, bà B, vợ chồng ông D, bà N không có tranh chấp về diện tích đất đai mà chỉ đề nghị Tòa án giải quyết về việc cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý và chịu trách nhiệm với việc cấp sai này. Việc ông T, bà B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T, bà B với ông D bà N bà không có ý kiến, việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 224129 thuộc thửa đất số 745 tờ bản đồ số 20, diện tích 517,8m², có 100m² đất ở, phần còn lại là diện tích cây lâu năm đã được cấp cho gia đình bà theo đúng quy định của pháp luật. Không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà và gia đình ông D, bà N.

+ Văn phòng Công chứng Đắk Lắk.

Đối với văn phòng Công chứng Đắk Lắk, mặc dù được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng từ chối không tham gia tố tụng.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

[1]. Áp dụng Điều 100 Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 165, Điều 166, khoản 1, 2 Điều 227, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Pháp lệnh 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2] Tuyên xử:

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Nguyễn Kim T, bà Lê Thị B.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông D, bà N với ông T, bà B về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B với ông D, bà N được lập ngày 30/5/2011 với diện tích 369m² (chiều ngang 9m, chiều dài 41,22m); Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp bà K1 9m, phía Tây giáp đường nhựa 9m; phía Bắc giáp đất ông L1, bà Ng và phía Nam giáp đất ông D có chiều dài

đều hết đất có hiệu lực.

Công nhận sự thỏa thuận giữa vợ chồng ông Nguyễn Kim T, bà Lê Thị B; vợ chồng ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N và vợ chồng ông Văn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ng, như sau:

+ Vợ chồng ông Nguyễn Kim T, bà Lê Thị B phải thanh toán cho vợ chồng ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N số tiền 120.390.600 đồng (gốc: 66.330.000 đồng, lãi: 54. 390.600 đồng).

+ Vợ chồng ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N và vợ chồng ông Văn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ng số tiền 120.390.600 đồng (gốc: 66.330.000 đồng, lãi: 54. 390.600 đồng).

Vợ chồng ông D, bà N có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Kim T, bà Lê Thị B theo quy định pháp luật.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N với ông L1, bà Ng được văn phòng công chứng, chứng thực ngày 26/9/2013.

Bác yêu cầu khởi kiện ông T, bà B về việc hủy GCNQSDĐ số BP 224129 cấp ngày 26/9/2013 mang tên hộ ông Vũ Tiến D diện tích đất 517,8m² thửa 745, tờ bản đồ số 20.

Hủy thay đổi nội dung cơ sở pháp lý chuyển nhượng lại cho ông Văn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ng ngày 14/10/2013.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, án phí, lãi chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 01/6/2020, bà Nguyễn Thị Ng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N với ông L1, bà Ng được văn phòng công chứng, chứng thực ngày 26/9/2013 và hủy GCNQSDĐ số BP 224129 thuộc thửa đất số 745 tờ bản đồ số 20, diện tích 517,8m² được UBND thành phố B1 cấp cho gia đình ông D đã được thay đổi nội dung cơ sở pháp lý chuyển nhượng lại cho ông Văn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Những 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, Thư ký và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo và hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục 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] Về chuyển nhượng và quản lý, sử dụng đất tranh chấp:

[1.1] Ông D, bà N là chủ sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, diện tích là 2.974,6m² tọa lạc tại phường T1, thành phố B1, Đắk Lắk; được UBND thành phố B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt GCNQSDĐ) số BB 776739 ngày 22/6/2010 mang tên hộ ông Vũ Tiến D.

[1.2] Ngày 30/5/2011, ông D và bà N chuyển nhượng cho ông T và bà B một phần diện tích thuộc thửa đất trên; phần đất chuyển nhượng có diện tích $369m^2$ (chiều ngang 9m, chiều dài 41,22m); vị trí phía Bắc tiếp giáp đất ông Học (bà Ng khai mua lại diện tích đất của ông Học vào năm 2012).

[1.3] Ngày 17/6/2012, ông D, bà N tiếp tục chuyển nhượng cho ông L1, bà Ng diện tích đất $517,8m^2$ liền kề với lô đất của ông T, bà B đã nhận chuyển nhượng (01 phần thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20 có tổng diện tích là $2.974,6m^2$ theo GCNQSDĐ số BB 776739 ngày 22/6/2010). Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên chỉ làm hợp đồng viết tay chưa qua thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

[1.5] Quá trình sử dụng sau khi nhận chuyển nhượng: Vợ chồng ông T, bà B và vợ chồng ông L1, bà Ng đã xây dựng nhà ở, tạo lập tài sản trên đất, xây tường rào xác định ranh giới thửa đất giữa các thửa đất theo đúng vị trí nhận chuyển nhượng và đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

Như vậy, ông D, bà N là chủ sử dụng thửa đất chuyển nhượng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền chuyển nhượng theo quy định của Điều 166, 167 và Điều 168 Luật đất đai; quá trình tố tụng tại Tòa án, ông D, bà N không yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng; ông T và bà B không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2011; ông L1 và bà Ng cũng không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/6/2012. Mặt khác, các bên cũng đã thừa nhận giao nhận đủ tiền, đã giao nhận đất và quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở, tường rào trên đất theo đúng vị trí; ông T, bà B và ông L1, bà Ng sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng ngày 30/5/2011 giữa ông T, bà B với ông D, bà N và hợp đồng ngày 17/6/2012 giữa ông L1, bà Ng với ông D, bà N là đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Sau khi chuyển nhượng; ngày 21/8/2013, ông Vũ Tiến D đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời tách một phần thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, diện tích là $2.974,6m^2$ và được UBND thành phố B1 cấp giấy CNQSDĐ số BB 224129 ngày 26/9/2013 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, tích $517,8m^2$ ($100m^2$ đất ở, phần còn lại là diện tích cây lâu năm).

Sau khi được cấp GCNQSDĐ số BB 224129 ngày 26/9/2013; cùng ngày 26/9/2013 ông D và bà N lập hợp đồng số 745 (tại Văn phòng công chứng Đắc Lắc) chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất $517,8m^2$ ($100m^2$ đất ở, phần còn lại là diện tích cây lâu năm) thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20 cho ông L1 và bà Ng.

Căn cứ vào hợp đồng số 745 ngày 26/9/2013, Chi nhánh văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Buôn Mê Thuột chỉnh lý, sang tên cho ông Văn Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị Ng vào ngày 14/10/2013 tại GCNQSDĐ số BP 224129.

[2.2] Theo lời khai của ông T và bà B thì khi làm thủ tục tách thửa, lập hợp đồng chuyển nhượng và kê khai đăng ký diện tích $369m^2$ đã nhận chuyển nhượng của ông D và bà N vào ngày 30/5/2011 thì ông bà được cán bộ phòng TN&MT thành phố Buôn Mê Thuột là ông Lê Anh Tuấn trả lời là diện tích đất $369m^2$ mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông D và bà N vào ngày 30/5/2011 đã được sang tên cấp cho ông L1 và bà Ng tại thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20 và chồng lán toàn bộ; ông D và bà N cũng khai cho rằng diện tích đất thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20 đã cấp chồng lên diện tích $369m^2$ đất mà ông T

và bà B nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông Lê Anh Tuấn không thừa nhận việc ông Tuấn trả lời với ông T và bà B như lời khai của ông T và bà B nêu trên; ông T, bà B và D, bà N cũng không có chứng cứ chứng minh việc diện tích đất thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20 đã được chỉnh lý đứng tên ông L1 và bà Ng đã cấp chồng lên diện tích 369m² đất mà ông T và bà B nhận chuyển nhượng của ông D và bà N vào ngày 30/5/2011.

Mặt khác, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/10/2018 của TAND thành phố Buôn Mê Thuật và theo trích đo ngày 24/10/2018 của Công ty TNHH tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk thể hiện: Chiều dài tứ cạnh và diện tích thực tế đang sử dụng của ông T, bà B cũng như của ông L1, bà Ng đều phù hợp với diện tích đã nhận chuyển nhượng; giấy CNQSDĐ số BB 224129 ngày 26/9/2013 được chỉnh lý đứng tên ông Văn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ng vào ngày 14/10/2013 có diện tích 517,8m² đúng theo hợp đồng chuyển nhượng số 745 ngày 26/9/2013 giữa ông D, bà N với ông L1, bà Ng. Bên cạnh đó, theo giấy CNQSDĐ số BB 776739 thể hiện hộ ông D và bà N là chủ sử dụng thửa đất số 99 có tổng diện tích là 2.974,6m²; đến ngày 17/6/2012, ông D, bà N chuyển nhượng cho ông L1, bà Ng diện tích đất 517,8m² (01 phần thửa đất số 99) và như vậy diện tích đất của hộ ông D, bà N còn lại 2.456,8m² (2.974,6m² - 517,8m²) là đúng với diện tích 2.456,8m² mà hộ ông D, bà N còn đứng tên tại giấy CNQSDĐ số CM 142319 ngày 12/01/2018; đã cho thấy phần diện tích đất 369m² mà ông T, bà B đã nhận chuyển nhượng của ông D và bà N vào ngày 30/5/2011 vẫn còn nằm trong diện tích 2.456,8m² của thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20 theo GCNQSDĐ số CM 142319 ngày 12/01/2018 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của các đương sự cho rằng diện tích đất thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20 của ông L1 và bà Ng trên giấy chứng nhận đã cấp chồng lên diện tích 369m² đất mà ông T và bà B nhận chuyển nhượng của ông D, bà N và căn cứ vào thẩm định tại chỗ theo chỉ dẫn: *“Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc- tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk đã ghi rõ: Ranh giới hiện trạng thửa đất đo vẽ theo chỉ dẫn của chủ sử dụng đất và theo yêu cầu của Tòa án”* để xác định có sự chồng lấn và từ đó hủy thay đổi nội dung cơ sở pháp lý chuyển nhượng lại cho ông Văn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ng ngày 14/10/2013 tại giấy CNQSDĐ số BP 224129 cấp ngày 26/9/2013 mà không tiến hành điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ theo như ý kiến của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền đất đai theo nội dung Công văn số 538/STNMT-Ttra ngày 10/3/2020 của Sở TN&MT tỉnh Đắk Lắk và Công văn số 166/CV-TNMT ngày 10/4/2020 của phòng TN&MT thành phố B1 là chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án.

[2.3] Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2011 giữa ông D, bà N với ông T, bà B thể hiện diện tích 369m² nhận chuyển nhượng về phía Bắc giáp với đất ông Học: *“Phía Bắc giáp đất ông Học”*, không giáp với đất của ông L1, bà Ng; quá trình khai báo thì ông D, bà N cũng như ông L1, bà Ng cũng thừa nhận diện tích đất này ông D, bà N đã chuyển nhượng cho ông Học nhưng cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ, không đưa ông Học vào tham gia tố tụng là thiếu sót, không bảo đảm quyền lợi ích của ông Học.

[2.4] Bà Ng cho rằng bà không thỏa thuận số tiền chuyển mục đích sử dụng 100m² đất ở nêu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm Quyết định công nhận sự thỏa thuận là không phù hợp với ý chí của bà Ng và không đúng pháp luật (*Bà Ng khai nếu có sự chồng lấn phần đất ở thì bà Ng công nhận*).

Giấy CNQSDĐ số BB 224129 ngày 26/9/2013 không xác định 100m² đất ở nằm ở vị trí nào tại thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20 và không có căn cứ nào để xác định 100m² đất ở đã nằm trong diện tích 369m² của ông T, bà B đã nhận chuyển nhượng của ông D, bà N nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông T, bà B là không đúng. Mặt khác, 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 500m²: ***“Điều 7. Điều kiện về kích thước, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với một số loại đất***

1.

2. *Đối với đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 500m²...* Theo quy định trên thì diện tích nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T và bà B 369m² là không được phép tách thửa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành làm rõ mà công nhận cho ông T, bà B 100m² đất ở là không có căn cứ và không đúng quy định.

[3] Với các sai sót nêu trên, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ng và hủy bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Ng không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;
Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ng.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; về việc: *“Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị B.

- **Bị đơn:** Ông Vũ Tiến D và bà Phạm Thị N.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ng không phải chịu. Hoàn trả cho Nguyễn Thị Ng số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng số 010315 ngày 08/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh

