

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 186/2022/DS-PT

Ngày 19 - 9 - 2022

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

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các thẩm phán: Ông Văn Công Dân, bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2022/DS - PT ngày 27/7/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm 59/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2022/QĐ - PT ngày 11 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 175/2022/QĐ - PT ngày 30/8/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Bích L; địa chỉ: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

- Bị đơn: Cụ Nguyễn Thị C (đã chết);

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ C:

+ Ông Võ Đình T; địa chỉ: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

+ Ông Võ Đình S; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

+ Ông Võ Đình H;

+ Ông Võ Đình T1;

Cùng địa chỉ: phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Bà Võ Thị Bích Đ; địa chỉ: quận N, thành phố Đ1 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn cụ Nguyễn Thị C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ C) ông Võ Đình S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Bích L trình bày:

Ngày 20/02/2010, bà Võ Thị Bích L có nhận chuyển nhượng của mẹ ruột là cụ Nguyễn Thị C 150m² đất, chiều ngang 5m, chiều dài 30m, thửa đất có vị trí giáp ranh: Phía Đông và phía Nam giáp phần đất còn lại của cụ C đang quản lý; Phía Tây giáp phần đất ông P đang quản lý; Phía Bắc giáp đường đi của thôn (lô 2), là một phần của thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.055m², tại xã E, Tp. B, tỉnh

Đất Lắc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 085021 được UBND Tp. B cấp ngày 05/6/1990 đứng tên cụ Nguyễn Thị C với giá tiền 50.000.000đồng. Bà L đã trả đủ tiền và cụ C đã giao đất cho bà L vào ngày 20/02/2010. Khi chuyển nhượng, hai bên có viết giấy tay với nhau. Trong giấy sang nhượng có chữ ký của cụ C, ông Võ Đình T và người làm chứng ông Đình Thành P, ông Đặng Thế C1.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng bà L đã xây dựng một căn nhà cấp 4 để ở với diện tích 70m² và đã sinh sống, ở ổn định đến nay không ai tranh chấp. Tuy nhiên, khi bà L có nhu cầu tách thửa thì ông Võ Đình T và ông Võ Đình S không đồng ý và cho rằng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại 1.055m², tại xã E, Tp. B, cụ C đã làm hợp đồng tặng cho ông T vào ngày 19/6/2015 trong đó có cả 150m² mà cụ C đã chuyển nhượng và bàn giao cho bà L vào ngày 20/02/2010. Hợp đồng tặng cho này Tòa án đã tuyên vô hiệu và đã có hiệu lực pháp luật. Nay ông S lại cho rằng thửa đất này cụ C đã làm văn bản tặng cho ông S và ông T vào ngày 26/3/2007, trong đó bao gồm cả phần diện tích mà cụ C chuyển nhượng cho bà L.

Nay bà L đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C với ông S và ông T lập ngày 26/3/2007 và Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 150m² đất giữa cụ C và bà L lập ngày 20/02/2010 để bà L làm thủ tục tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Quá trình tham gia tố tụng cụ Nguyễn Thị C trình bày: Ngày 05/6/1990, cụ C được UBND Tp. B cấp GCNQSD đất số A 085021, tờ bản đồ số 01, số thửa 53, diện tích 1.985m², (sau khi đã chuyển nhượng một phần nay còn lại diện tích là 1.055m²). Ngày 20/02/2010, cụ C có chuyển nhượng cho bà Võ Thị Bích L (là con đẻ của cụ C) diện tích đất 150m², chiều ngang 5m, chiều dài 30m, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi lô 2; phía đông và nam giáp đất của cụ C; Phía Tây giáp phần đất ông P. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng và bà L đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho cụ C. Khi chuyển nhượng có viết giấy tờ tay với nhau, do cụ C tự viết, chưa có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi chuyển nhượng bà L đã xây nhà trên diện tích nhận chuyển nhượng. Cụ C chưa làm thủ tục chuyển nhượng diện tích trên cho bà L. Nay bà L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì cụ C đồng ý thực hiện hoàn thiện thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ C với ông Võ Đình T và Võ Đình S, thì cụ C không nhớ rõ, cụ thể cụ C có ký hay không và ký trong trường hợp nào, nhưng cụ C chưa bao giờ có ý định tặng cho toàn bộ diện tích đất cho ông T và ông S. Hiện nay GCNQSD đất do ông Võ Đình S (con trai cụ C) đang giữ giúp cụ C. Tài sản trên đất tranh chấp chỉ có của cụ C từ trước, ngoài ra có phần tài sản bà L xây dựng sau khi mua đất của cụ C. Nay bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất ký ngày 26/3/2007 giữa cụ C và ông Võ Đình T và ông Võ Đình S thì cụ C đồng ý hủy hợp đồng trên.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa ông Võ Đình S trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01 xã E, TP.B, là do cha ông S là cụ L1 và ông S tạo dựng, tuy nhiên khi Nhà nước cấp GCNQSD đất số A 085021 ngày 05/6/1990 thì cụ L1 có hộ khẩu ở cơ quan, còn mẹ ông S (cụ C) có hộ khẩu gia đình ở xã E nên cụ C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo di nguyện của cụ L1 trước khi qua đời là để đất làm nhà thờ. Sau khi cụ L1 qua đời,

cụ C đã chuyển nhượng một phần diện tích đất để lo cho các em là Võ Đình H, Võ Đình T1, Võ Thị Bích L ăn học. Đối với phần đất còn lại 1.055m² không ai được phân chia, sang nhượng thế chấp, cầm cố mà để làm nhà thờ. Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ C và bà L là giao dịch giả tạo, lừa dối và bị vô hiệu, bởi vì:

Thứ nhất: Khi giao dịch không có ông S là người giám hộ, chứng kiến vì cụ C đã quá tuổi chịu trách nhiệm về hành vi dân sự, hay đau ốm, tinh thần không thể xác định được mình muốn hay không, có được biết và hiểu, chịu trách nhiệm về việc mình làm hay không. Mặt khác, cụ C đã cùng ông Võ Đình H sang nhượng một phần diện tích đất nên không còn quyền quyết định phần tài sản còn lại.

Thứ hai: Các giấy tờ giao dịch là viết tay, vi phạm về nội dung và hình thức đối với việc chuyển nhượng QSD đất đã có GCNQSD. Việc giao dịch là giữa mẹ với con gái mà không có ông S là anh trai trưởng chứng kiến. Việc giao dịch nhưng không cho ông S biết là nhằm lừa dối, giả tạo, che dấu mục đích chiếm đất nhà thờ và đem đi bán cho người ngoài bằng hình thức bán nhà.

Về hậu quả của giao dịch vô hiệu: Ông S sẽ bỏ tiền trả lại giá trị căn nhà do bà L xây dựng để lấy lại toàn bộ diện tích làm nơi thờ cúng.

Ngày 26/3/2007 cụ C có lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất cho ông S (là con trai trưởng) và ông T (là con trai út), các bên mới làm hợp đồng viết tay chưa được công chứng, chứng thực, trên thực tế chưa giao tài sản tặng, cho. Ông S coi đây như một bản di chúc để toàn bộ thừa đất này làm nơi thờ cúng tổ tiên ông bà. Do vậy nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho này ông S không chấp nhận.

Quá trình tham gia tố tụng ông Võ Đình T trình bày: Đối với phần đất và tài sản trên đất lúc cụ L1 còn sống có nguyện vọng để lại làm nhà thờ và giao cho ông T quản lý, sử dụng. Cụ L1 qua đời, cụ C đã làm giấy cho tặng và giao quyền quyết định do ông Võ Đình S định đoạt, sau đó làm hợp đồng tặng cho cho ông S và ông T. Nay bà L khởi kiện thì ông T đồng ý với quan điểm như ông S đã trình bày ở trên và không có ý kiến gì thêm.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông Võ Đình T1 trình bày: Ông Thanh là con đẻ của cụ L1 và cụ C, cụ C là chủ hợp pháp của lô đất có diện tích thực tế còn lại 1.055m² tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2010 cụ C có chuyển nhượng cho bà L diện tích 150m² (ngang 5m, dài 30m), có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi; Phía Nam và phía Đông giáp phần đất còn lại của cụ C; Phía Tây giáp đất ông P. Khi cụ C chuyển nhượng đất cho bà L thì các anh em trong gia đình đều đồng ý. Tuy nhiên khi viết giấy bán đất thì chỉ cụ C và ông T ký vào giấy với giá bán là 50.000.000 đồng, còn có người làm chứng là ông C1 và ông P. Sau khi thống nhất việc mua bán thì bà L đã giao đủ tiền cho cụ C là 50.000.000 đồng. Ngay sau đó bà L đã nhận bàn giao đất, xây một căn nhà cấp 4 và ở ổn định từ năm 2010 đến nay. Khi bà L làm nhà có đông đủ anh, em có cả ông S và ông T, không ai tranh chấp gì. Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà L đã nhận chuyển nhượng của cụ C, thì ông T1 đồng ý vì bà L đã mua đất và xây nhà, ở ổn định trên mảnh đất từ năm 2010 cho đến nay.

Đối với yêu cầu bổ sung, đề nghị hủy hợp đồng tặng cho ông Võ Đình T và ông Võ Đình S đối với thửa đất có diện tích 1.055m² xã E, Tp. B ông T1 đồng ý.

Quá trình tham gia tố tụng ông Võ Đình H đồng ý và thống nhất với nội dung đã trình bày của ông Võ Đình T1, không có ý kiến gì thêm.

Quá trình tham gia tố tụng, bà Võ Thị Bích Đ trình bày: Bà Đ là con gái đầu của cụ C. Bà Đ xác nhận lô đất bà Võ Thị Bích L đang sử dụng có nhà trên đất là do cụ C đã bán cho bà L để làm nhà ở từ lâu nay. Tất cả các em bà Đ đều biết và đồng ý. Cụ C đã ký giấy bán nên bà L làm nhà ở là đúng sự thật. Kính mong cơ quan chức năng xử lý vụ việc thấu tình đạt lý cho trường hợp của bà L để khỏi thiệt thòi quyền lợi.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng ông Đinh Thành P trình bày: Ông P là hàng xóm của bà L và cụ C. Khoảng năm 2010 bà L có mua một phần diện tích đất của cụ C có chiều ngang 5m giáp đường lô 2, chiều dài 30m, số tiền 10 triệu/1m ngang. Sau khi mua đất và được giao đất, bà L đã xây nhà ở ổn định từ năm 2010, khi bà L làm nhà có đông đủ anh em trong gia đình, không ai tranh chấp gì. Đến năm 2018 bà L muốn làm thủ tục tách bìa đỏ nên cụ C có viết thêm một giấy để đảm bảo tách bìa cho bà L. Tuy nhiên sau đó chưa hoàn thiện việc tách bìa thì ông P nghe nói ông T và ông S không cho cụ C làm thủ tục tách bìa nên các bên phát sinh tranh chấp. Nay bà L khởi kiện thì đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi thực tế của bà L.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng ông Đặng Thế C1 trình bày: Ông C1 là hàng xóm của cụ C, có con là Võ Thị Bích L. Năm 2010 ông C1 thấy bà L có mua lại của cụ C diện tích đất sau nhà của cụ C có chiều ngang 5m, chiều dài khoảng nửa lô, giá tiền là 50.000.000 đồng. Bà L đã xây nhà cấp 4 và ở cho đến nay. Với giá của bà L mua đất của cụ C 10.000.000 đồng/1m là đúng giá của thị trường thời điểm đó. Nay ông C1 thấy bên bà L và anh em trong nhà có tranh chấp đất đai nên tự nguyện đứng ra làm chứng. Đề nghị Tòa án giải quyết để bà L được làm chủ lô đất đã mua nói trên.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng ông Nguyễn Ngọc T3 trình bày: Về hoàn cảnh và ký xác nhận trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C với ông S và ông T thì ông T3 không nhớ, về nội dung văn bản ông T3 không nắm được, vì là hàng xóm tin tưởng nên khi cụ C hoặc ông T đưa văn bản thì ông T3 ký xác nhận.

Tại bản án sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 425, Điều 467 Bộ luật dân sự 2005; Điều 49, Điều 50, Điều 105, Điều 106 Luật đất đai 2003; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 bà Võ Thị Bích L.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng cụ Nguyễn Thị C, bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị Bích L lập ngày

20/02/2010 đối với 150m² đất, thuộc một phần thửa đất thửa 53, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại 1.055m², tại , xã E, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 085021 do UBND thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/6/1990, cập nhật thông tin ngày 16/6/2015 đứng tên Nguyễn Thị C có vị trí giáp ranh cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường đi liên thôn rộng 05m

Phía nam giáp phần đất còn lại của cụ C đang quản lý rộng 05m;

Phía Tây giáp phần đất ông P đang quản lý dài 30m;

Phía đông giáp phần đất còn lại của cụ C đang quản lý dài 30m

Bà Võ Thị Bích L được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

2. Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn Thị C, bên nhận tặng cho là ông Võ Đình T và ông Võ Đình S lập ngày 26/3/2007 đối với thửa đất thửa 53, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại 1.055m², tại , xã E, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 085021 do UBND thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/6/1990, cập nhật thông tin ngày 16/6/2015 đứng tên Nguyễn Thị C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/6/2022 bị đơn cụ Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình S kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp sơ thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án.

Ngày 11/6/2022 bị đơn cụ Nguyễn Thị C qua đời.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người thừa kế tố tụng của bị đơn ông Võ Đình S đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị C và ông Võ Đình S và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn cụ Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình S làm đúng hạn luật định; ông Võ Đình

S đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về tư cách tham gia tố tụng: Ngày 11/6/2022 bị đơn cụ Nguyễn Thị C chết. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự. Tòa án xác định những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn cụ Nguyễn Thị C gồm: Ông Võ Đình T, ông Võ Đình S, ông Võ Đình H, ông Võ Đình T1 và bà Võ Thị Bích Đ là đúng quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.

Riêng bà Võ Thị Bích L vừa là con đẻ của cụ C vừa là người tham gia tố tụng với tư cách đối lập trong vụ án. Do đó, bà L không thể tham gia tố tụng với tư cách người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ Nguyễn Thị C mà tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của bị đơn cụ Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người thừa kế tố tụng của bị đơn là ông Võ Đình S, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Xét về nguồn gốc đất: Ngày 05/6/1990, bị đơn được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay TP B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 085021, thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.985m². Sau đó, cụ Nguyễn Thị C đã chuyển nhượng một phần diện tích cho người khác còn lại 1.055m². Ngày 16/5/2015, cập nhật thay đổi diện tích 1.055m² vẫn đứng tên cụ Nguyễn Thị C, quá trình cấp GCNQSD đất và cập nhật biến động trên GCN QSD đất không có ai khiếu nại, khiếu kiện gì. Như vậy, quyền sử dụng đất của cụ C có nguồn gốc rõ ràng. Do đó, cụ C có quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng một phần diện tích đất trong quyền sử dụng đất nói trên cho bà L theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với nguyên đơn thấy rằng: Quá trình chuyển nhượng, các bên có lập “Giấy bán đất cho con” do cụ C tự viết tay vào ngày 20/02/2010, có chữ ký của cụ C, ông T và bà L, cùng chữ ký làm chứng của ông P, ông C1. Nội dung của hợp đồng thể hiện: “Ngày 20/02/2010, cụ C có chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 150m², chiều ngang 5m, chiều dài 30m, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi lô 2; phía Nam và phía Đông giáp đất còn lại của cụ C; Phía Tây giáp phần đất ông P đang quản lý. Giá chuyển nhượng 50.000.000đồng và bà L đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho cụ C và cụ C đã giao đất cho bà L”. Quá trình bà L nhận chuyển nhượng và thực hiện giao nhận, quản lý sử dụng đất thì các con cụ C đều biết và không ai khiếu nại tại cơ quan quản lý đất đai hay khởi kiện tranh chấp gì; nguyên đơn, bị đơn, người liên quan và người làm chứng đều xác định việc bà L nhận bàn giao đất và đã xây nhà ở ổn định từ năm 2010 trên diện tích đất nhận chuyển nhượng nói trên, quá trình xây nhà, cả cụ C và những người liên quan đều không có ý kiến, không tranh chấp gì. Điều này được coi như đồng ý với hành vi sử dụng đất của bà Võ Thị Bích L. Vì vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ C và bà L không được công chứng, chứng thực và không được đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, nhưng các bên đã thừa nhận hợp đồng, bên mua đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng đối với bên bán và bên bán đã bàn giao đất ngoài thực địa cho bên mua, nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ C và bà L có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản của Tòa án và kết quả trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc - Tư vấn Nông Lâm Nghiệp Đắc Lắc thể hiện: Diện tích đất thực tế bà L đang quản lý, sử dụng là 154m², (trong đó có 4,2m² nằm ngoài chỉ giới xây dựng) là phù hợp với việc cụ C đã chuyển nhượng là 150m², chiều ngang 5m, chiều dài 30m, đất có tứ cận: Phía Đông và phía Nam giáp phần đất còn lại cụ C đang quản lý; Phía Tây giáp phần đất ông P đang quản lý; Phía Bắc giáp đường đi của thôn (lô 2), thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại 1.055m², tại xã E, Tp. B.

[2.3] Xét quan điểm của cụ C và ông S về việc: Cụ C không chuyển nhượng đất cho bà L mà chỉ tặng cho đất ông Võ Đình S. Hội đồng xét xử, nhận định như sau:

Ngày 26/03/2007, cụ C có lập hợp đồng tặng cho ông S, ông T thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại 1.055m², cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 085021, tại xã E, Thành phố B, tỉnh Đắc Lắc. Mặc dù các bên có lập hợp đồng tặng cho, nhưng hợp đồng tặng cho không được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc các ông T, ông S không có tranh chấp gì với bà L trong suốt quá trình bà L sử dụng đất (làm nhà ở, xây dựng các công trình kiến trúc trên đất nhận chuyển nhượng) được coi như đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ C và bà L. Mặt khác, tại cấp sơ thẩm cụ C thừa nhận việc có chuyển nhượng đất cho bà L như đơn khởi kiện của bà L. Tại đơn kháng cáo cụ C phủ nhận việc chuyển nhượng đất cho bà L. Tuy nhiên, tại thời điểm kháng cáo, cụ C không tự viết hoặc tự ký tên vào đơn kháng cáo (chỉ điểm chỉ) nên theo quy định của Điều 47, Điều 48 của Luật công chứng năm 2014 thì phải có người làm chứng ký xác nhận, hoặc được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, để hủy hợp đồng tặng cho giữa Cụ C với ông S, ông T và chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ C và bà L là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của cụ Nguyễn Thị C và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị C là ông Võ Đình S, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ Nguyễn Thị C) là ông Võ Đình S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn cụ Nguyễn Thị C.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đình S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị C). Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 425, Điều 467 Bộ luật dân sự 2005; Điều 49, Điều 50, Điều 105, Điều 106 Luật đất đai 2003; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 bà Võ Thị Bích L.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng cụ Nguyễn Thị C, bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị Bích L lập ngày 20/02/2010 đối với 150m² đất, thuộc một phần thửa đất thửa 53, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại 1.055m², tại xã E, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 085021 do UBND thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/6/1990, cập nhật thông tin ngày 16/6/2015 đứng tên Nguyễn Thị C có vị trí giáp ranh cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường đi liên thôn rộng 05m

Phía nam giáp phần đất còn lại của cụ C đang quản lý rộng 05m;

Phía Tây giáp phần đất ông P đang quản lý dài 30m;

Phía đông giáp phần đất còn lại của cụ C đang quản lý dài 30m

Bà Võ Thị Bích L được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

2. Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn Thị C, bên nhận tặng cho là ông Võ Đình T và ông Võ Đình S lập ngày 26/3/2007 đối với thửa đất thửa 53, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại 1.055m², tại xã E, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 085021 do UBND thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/6/1990, cập nhật thông tin ngày 16/6/2015 đứng tên Nguyễn Thị C.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Đình S phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0019743 ngày 28/6/2022 ông Võ Đình S đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. B ;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

- Chi cục Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Thị Tuyết