

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 33/2024/DS-PT

Ngày: 01 - 02 - 2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Minh.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ký.

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 269/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2024/QĐ-PT ngày 22/01/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Đặng Hữu D**, sinh năm 1969. (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số F, ấp N, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.**

2. Bà **Nguyễn Thị Lệ T**, sinh năm 1971. (vắng mặt)

Địa chỉ: **Tổ C, khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1995. Địa chỉ: **Số I, đường số G, KDC K, phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.** Văn bản ủy quyền ngày 26/9/2022. Số công chứng: 4970, quyền số: 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. (Xin vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông **Lê Trần T1**, sinh năm 1968; (vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1971. (có mặt)

Cùng địa chỉ: **Tổ C, khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Trần Thị Thanh N**, sinh năm 1979. Địa chỉ: **Số B, tổ B, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.** Văn bản ủy quyền ngày 27/9/2022. Số công chứng: 6727, quyền số: 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Lê Quang Y-Công ty L** thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh Đ.** (có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà **Nguyễn Thị X** và ông **Lê Trần T1.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

* Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/2021, bản tự khai, các lời khai có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Đặng Hữu D** và **Nguyễn Thị Lệ T** do ông **Nguyễn Văn H** đại diện trình bày: Ông **Đặng Hữu D** và bà **Nguyễn Thị Lệ T** là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 127, tờ

bản đồ số 14; Địa chỉ **ấp T, xã X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN441815; số vào sổ CS 04868 do **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 07/5/2018. Thửa đất của ông **D**, bà **T** bị bao bọc bởi suối và các thửa 120, 121, 126, 128 không có lối đi công cộng vào thửa đất.

Ngày 24/6/2005, ông **Đặng Hữu D**, bà **Nguyễn Thị Lệ T** có nhận chuyển nhượng của ông **Lê Trần T1** và bà **Nguyễn Thị X** 04m ngang kéo dài từ đường công cộng đến suối, đến thửa đất 127; mục đích chuyển nhượng đất để làm đường đi với giá 32.000.000 đồng, theo “Giấy bán đất làm đường đi” có chữ ký của cả hai bên là ông **Đặng Hữu D** và ông **Lê Trần T1**. Việc chuyển nhượng hoàn tất và ông **D**, bà **T** đã giao đầy đủ số tiền cho ông **T1**, bà **X**. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, với sự chứng kiến chỉ điểm, đóng cọc của vợ chồng ông **T1**, bà **X**; Vợ chồng ông **D**, bà **T** tiến hành đổ đất làm đường đi, xây cầu, cắm trụ điện, kéo đường dây điện trên phần nhận chuyển nhượng. Từ năm 2005 đến năm 2021, gia đình ông **D**, bà **T** sử dụng phần đất làm đường đi ổn định, liên tục 16 năm, bên ông **T1**, bà **X** không phản đối hay gây khó khăn cho việc sử dụng này.

Năm 2021, do các công trình xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng đã bị xuống cấp nghiêm trọng, gây khó khăn trong sinh hoạt và đi lại, nên ông **D**, bà **T** dự định đổ bê tông trên đường đất cũ, xây lại cầu và thay mới trụ điện và dây điện. Tuy nhiên ông **T1**, bà **X** không đồng ý và cản trở việc sửa chữa. Do đó, ông **D**, bà **T** khởi kiện yêu cầu:

- Áp dụng thời hiệu để đình chỉ yêu cầu phản tố của ông **Lê Trần T1** và bà **Nguyễn Thị X**.
- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất làm đường đi” ngày 24/6/2005 giữa ông **D**, bà **T** và ông **T1**, bà **X**.
- Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông **D**, bà **T** nhận chuyển nhượng từ ông **T1**, bà **X** theo “Giấy bán đất làm đường đi” ngày 24/6/2005.
- Ông **D**, bà **T** được quyền thực hiện toàn bộ thủ tục kê khai, đăng ký đối với quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất làm đường đi” ngày 24/6/2005.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu: Trường hợp diện tích đất chuyển nhượng không thể tách thửa được, đề nghị được công nhận phần diện tích đất chuyển nhượng là 269,6m²; Ông **Đặng Hữu D**, bà

Nguyễn Thị Lệ T được cùng đứng tên chung quyền sử dụng đất với ông Lê Trần T1 và bà Nguyễn Thị X tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 30, tại ấp T, xã X, thị xã L (N là phường T, thành phố L), tỉnh Đồng Nai.

* Tại bản tường trình ngày 26/5/2021; Đơn yêu cầu phản tố ngày 28/5/2021 và ngày 20/6/2021, các lời khai có trong hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Trần T1 và bà Nguyễn Thị X do bà Trần Thị Thanh N đại diện trình bày: Con đường xảy ra tranh chấp nằm trong thửa đất số 01, tờ bản đồ số 30 tại khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp quyền sử dụng đất cho ông Lê Trần T1 và bà Nguyễn Thị X ngày 11/12/2014. Ngày 24/6/2005, ông Đặng Hữu D có thỏa thuận với ông Lê Trần T1 mua bán một lối mòn giáp suối đi ngang qua đất của ông T1, bà X để ông D thuận tiện đi lại vào đất mình. Việc thỏa thuận này được ông T1 và ông D viết tay với nhau, ông T1 có trao đổi với bà X về nội dung này, nhưng bà X không đồng ý và không ký tên xác nhận trong tờ giấy mua bán. Ban đầu gia đình ông D đi lại, nhưng chưa tiến hành làm đường. Đến năm 2010, gia đình ông D đổ đất làm đường đi ngang trên đất của ông T1, bà X, chia phần đất của ông T1, bà X thành 02 phần riêng biệt và đổ trụ, cột điện bê tông, kéo điện đi ngang qua đất của ông T1, bà X. Đến năm 2015, gia đình ông D tiến hành xây kè đá, gia cố đổ đá làm đường cao hơn đất của ông T1, bà X khoảng từ 0,5 đến 01 mét. Năm 2020, gia đình ông D tiến hành xây một cây cầu bê tông, nối từ đất của vợ chồng ông T1 qua đất của vợ chồng ông D. Việc gia đình ông D làm đường thường tiến hành vào lúc gia đình ông T1 không có ở nhà. Sau đó, bà X có trình báo với Ủy ban nhân dân phường X về việc gia đình ông D xây dựng trái phép, chưa được sự đồng ý của chính quyền địa phương. Đồng thời bà X có trao đổi với gia đình ông D, thì ông D trả lời “Thôi đã lỡ làm rồi bạn tạo điều kiện cho tôi đi nhờ”. Vì tình làng nghĩa xóm và cũng là bạn học nên bà X không gửi đơn khiếu nại, tố cáo. Hiện tại, gia đình ông D buôn bán trái cây, nông sản nên thường xuyên có các xe tải trọng lớn đi ngang qua phần đất của gia đình bà X gây mất an toàn giao thông. Ngày 27/3/2021, ông D tiến hành chôn trụ điện bê tông kiên cố đi ngang qua đất của bà X, bà X không đồng ý, cho rằng việc chuyển nhượng này là do một mình ông T1 thỏa thuận và nhận tiền của ông D. Bà X không biết và không sử dụng số tiền trên, nên ngày 28/5/2021 và ngày 20/6/2021, bà X và ông T1 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên giao dịch mua bán đất làm đường đi giữa ông T1 và ông D là vô hiệu và yêu cầu ông D, bà T tháo dỡ cây cầu bê tông, đường dây điện, trụ điện và toàn bộ đá xây kè hai bên đường đi san lấp trả lại đất theo đúng

như hiện trạng ban đầu và yêu cầu tính lại thời hiệu khởi kiện của bên nguyên đơn, vì nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: Thửa đất của nguyên đơn bị bao bọc bởi các thửa đất khác không liên quan đến thửa đất của bị đơn. Giấy mua bán đất làm đường đi ngày 24/6/2005, được ký kết giữa ông T1 và ông D đã vi phạm về hình thức, về nội dung và vi phạm về chủ thể giao dịch, vì thời điểm này không phải là đất của ông T1, do đó giao dịch trên bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết. Đề nghị nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả đất lại cho bị đơn theo hiện trạng ban đầu và ông T1 sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 32.000.000 đồng.

* Tại Bản án sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã, Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Hữu D và bà Nguyễn Thị Lệ T;

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 269,6m² thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 30 bản đồ địa chính phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai đã ký giữa ông Đặng Hữu D với ông Lê Trần T1 ngày 24/6/2005. Vị trí được giới hạn bởi các điểm (a, m, n, b, c, d, e, p, 15, f, g, h, i, j, k, 5, a), theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất Bản đồ địa chính ngày 01/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh D, chi nhánh L1.

Ông Đặng Hữu D và bà Nguyễn Thị Lệ T được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý và cùng đứng tên chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 108508, ngày 11/12/2014, do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp cho ông Lê Trần T1 và bà Nguyễn Thị X, tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 30 bản đồ địa chính phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, với diện tích là 269,6m².

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Trần T1 và bà Nguyễn Thị X về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2005 giữa ông Đặng Hữu D với ông Lê Trần T1 là vô hiệu và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất .

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

* Ngày 29/9/2023 bà **Nguyễn Thị X** và ông **Lê Trần T1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm xét xử vi phạm thủ tục tố tụng về đánh giá chứng cứ và sử dụng chứng cứ, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật gây thiệt hại cho bị đơn.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Lê Quang Y trình bày: Cấp sơ thẩm xét xử dựa trên lẽ công bằng để giải quyết nhưng chưa đầy đủ, đảm bảo các thủ tục tố tụng, đất đang tranh chấp vào thời điểm năm 2005 chưa phải của bị đơn nên việc chuyển nhượng không đảm bảo cả về hình thức, mục đích sử dụng đất nguyên đơn mua đất để làm đường đi không phù hợp quy định làm đường đi của địa phương như vậy nội dung chuyển nhượng không đúng. Diện tích đất chuyển nhượng nếu tách ra sẽ ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn nên không đảm bảo nguyên tắc công bằng, chưa xác minh rõ ràng gây thiệt hại cho bị đơn, không thực hiện các thủ tục tố tụng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Từ những lý do trên đề nghị hủy án để điều tra, xét xử lại.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thủ tục kháng cáo: Thực hiện đúng trong thời hạn, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo đúng thẩm quyền nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng.

- Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: “Giấy bán đất làm đường đi” ngày 24/6/2005 giữa ông **Lê Trần T1** và ông **Đặng Hữu D** về hình thức là giấy viết tay, không có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức của giao dịch chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995. Về nội dung, tại thời điểm ký kết, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là vi phạm về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995. Như vậy, tại thời điểm xác lập giao dịch, các bên đều vi phạm về hình thức và nội dung. Mặc dù, giấy bán đất làm đường đi ngày 24/6/2005 không thể hiện cụ thể diện tích và vị trí đất chuyển nhượng, nhưng có thỏa thuận bán 04 (bốn) thước đất gần suối, và sau khi chuyển nhượng, bên chuyển

nhượng đã nhận đủ tiền; bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và đã đổ đất làm đường đi, xây cầu, trồng trụ điện, kéo đường dây điện, sử dụng đất từ năm 2005 đến năm 2021 (16 năm) vợ chồng ông T1, bà X ở ngay thửa đất này đều biết và không phản đối, đến ngày 11/12/2014, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 129 BLDS năm 2015 quy định giao dịch dân sự vi phạm về hình thức nhưng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ thì không bị vô hiệu mà cần công nhận hợp đồng và không cần bổ sung hình thức công chứng, chứng thực. Căn cứ điểm b.2 và b.3, Điều 2.3, mục II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTPTANDTC hướng dẫn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm về hình thức và điều kiện chuyển nhượng, nhưng sau đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau ngày 01/7/2004 mới phát sinh tranh chấp thì không coi là hợp đồng vô hiệu. Đồng thời khi thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng công trình kiên cố (ở đây nguyên đơn đã đổ đất làm đường đi, xây cầu, trồng trụ điện, kéo đường dây điện, sử dụng đất từ năm 2005 đến nay), bên chuyển nhượng là vợ chồng ông T1, bà X ở ngay bên cạnh thửa đất đó không phản đối...thì Tòa án công nhận hợp đồng. Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL có nội dung: *“Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”*.

Xét thấy mặc dù bà X – vợ ông T1 không ký tên vào giấy bán đất nhưng tại Biên bản hòa giải ngày 09/4/2021 của Ủy ban nhân dân phường X, bà X đã khai: Năm 2005, vợ chồng bà có chia sẻ cho vợ chồng bà T2 4 (bốn) mét đất giáp suối để làm đường đi (BL 11-12), chữ viết trên giấy tay “Giấy bán đất làm đường đi” ngày 24/6/2005, chính bà X thừa nhận là do bà viết; trong đó, có nội dung “tôi đã nhận đủ số tiền trên”. Sau khi giao nhận tiền và giao nhận đất, nguyên đơn đã nhận và quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng công khai, cụ thể đã đổ đất làm đường đi, xây cầu, trồng trụ điện, kéo đường dây điện trên phần đất đã nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 2005 đến năm 2021, gia đình ông T1, bà X vẫn ở ngay

bên cạnh diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông **D**, bà **T** nhưng không phản đối. Bà **X** cho rằng không biết việc chuyển nhượng giữa ông **D** và ông **T1** và số tiền chuyển nhượng ông **T1** sử dụng vào việc gì bà cũng không biết là không có căn cứ. Ngoài ra, lời khai một số nhân chứng như: Ông **Nguyễn Sỹ D1** khai “tôi biết được thông tin là vào khoảng năm 2005 nguyên đơn có mua của bị đơn diện tích đất ngang 4 mét để mở đường đi với giá 4 cây vàng, thời điểm này tôi đang làm bí thư chi bộ **ấp T**, nhà tôi sát ngay đầu diện tích đất chuyển nhượng nên tôi có nghe cả hai bên nói, lúc mua xong thì ông **D** có tới xây 2 tường bê tông và sử dụng cho đến nay” (BL 159). Ông **Lê Văn Đ1** khai: “Cách đây khoảng 15 năm, ông **D** bà **T** có nhờ tôi xây 2 hàng móng trên phần đất của bà **X**, ông **T1**. Việc xây dựng này kéo dài 2-3 tuần lễ. Trong thời gian này ông **T1**, bà **X** có xuống phần đất tôi đang xây để kiểm tra xem tôi có xây đúng phần đất chuyển nhượng hay không. Mỗi ngày ông **T1**, bà **X** xuống 1-2 lần. Tôi có nghe ông **T1** nói xây đúng 4 mét thôi nhé, còn nếu xây hơn là không được” (BL 160).

Do đó, đây cũng là cơ sở để khẳng định việc chuyển nhượng đất, làm đường đi, xây cầu, trồng trụ điện, kéo đường dây điện trên phần đất đã nhận chuyển nhượng được diễn ra công khai. Bà **X** đã nhận đầy đủ tiền và đồng ý cho ông **D**, bà **T** thực hiện việc xây dựng trên phần đất đã chuyển nhượng. Vì vậy, mặc dù chỉ có một mình ông **T1** ký chuyển nhượng, không có chữ ký của bà **X**, nhưng đất trên là tài sản chung của vợ chồng, việc chuyển nhượng hai bên đã giao nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, bên nhận chuyển nhượng đã nhận và quản lý sử dụng đất công khai, bà **X** biết mà không có ý kiến phản đối gì thì đó là căn cứ để xác định bà **X** đã biết và đồng ý việc chuyển nhượng. Từ những căn cứ trên đủ cơ sở xác định, giao dịch giữa các bên không bị vô hiệu mà cần công nhận hiệu lực của giao dịch. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **D**, bà **T** là có căn cứ pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng pháp luật.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Theo nhận định ở phần trên, “Giấy bán đất làm đường đi” ngày 24/6/2005 giữa ông **Lê Trần T1** và ông **Đặng Hữu D** có hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu, bị đơn yêu cầu hủy là không có căn cứ pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng.

* Đối với quy định về điều kiện tách thửa: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông **Đặng Hữu D** và bà **Nguyễn Thị Lê T** được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký đứng tên chung quyền sử dụng đất với ông **Lê**

Trần T1 và bà Nguyễn Thị X tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 30 bản đồ địa chính phường X, thành phố L vì cho rằng phần đất tranh chấp chưa đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 về việc quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Xét thấy: Từ trước đến nay, Nhà nước không có bất cứ quy định nào về hạn mức tối thiểu, tối đa đối với đất làm đường đi. Đúng ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần tuyên nguyên đơn có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là đường đi 269,6m². Tuy nhiên do nguyên đơn không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không thể xem xét mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Vì lẽ trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo đề nghị hủy án của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Trần T1, bà Nguyễn Thị X, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của TAND thành phố Long Khánh.

Về án phí phúc thẩm: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Thủ tục kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, người kháng cáo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và xin vắng mặt xét xử phúc thẩm. Xét thấy, đại diện của nguyên đơn xin vắng mặt phiên tòa phúc thẩm phù hợp quy định nên chấp nhận. Các đương sự không cung cấp chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật sai và thiếu nên vi phạm tố tụng, giải quyết yêu cầu của nguyên đơn cấp sơ thẩm đưa ra nhận định thiếu khách quan, không đúng thực tế, hết thời hiệu khởi kiện, việc mua bán đất ngày 24/6/2005 giữa ông D và ông T1 đã vi phạm về hình thức, về nội dung, vi phạm về chủ thể giao dịch vì

thời điểm này thửa đất trên ông T1 chưa đứng tên, nên giao dịch trên vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, do đó bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại đất theo hiện trạng ban đầu và bên bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 16/4/2021, nguyên đơn ông Đặng Hữu D và bà Nguyễn Thị Lê T3 khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ bị đơn theo “Giấy bán đất làm đường đi” ngày 24/6/2005. Ngày 28/5/2021 và ngày 20/6/2021, bà Nguyễn Thị X và ông Lê Trần T1 có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán đất làm đường đi giữa ông Lê Trần T1 và ông Đặng Hữu D vô hiệu và yêu cầu gia đình ông D trả lại đất và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Quan hệ pháp luật tranh chấp cấp sơ thẩm xác định là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”*. Tài sản tranh chấp và nơi cư trú của bị đơn tại phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ theo quy định pháp luật. Và theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

[3] Xét nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng về đánh giá chứng cứ và sử dụng chứng cứ, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật gây thiệt hại cho bị đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Theo chứng cứ thu thập trong hồ sơ thể hiện các tình tiết nội dung tranh chấp như sau: Ngày 24/6/2005, ông Đặng Hữu D có nhận chuyển nhượng của ông Lê Trần T1 chiều ngang 04 (bốn) mét đất, chiều dài từ đường công cộng đến suối với giá tiền 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng. Ông T1 đã ký bên người bán và ông D ký bên người mua trên giấy tay “Giấy bán đất làm đường đi”. Đối tượng thỏa thuận trong hợp đồng ký kết giữa hai bên là một phần của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 30, tại ấp T, xã X, thị xã L (N là phường T, thành phố L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số BV108508 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 11/12/2014 đứng tên ông Lê Trần T1 và bà Nguyễn Thị X. Ông D đã giao cho ông T1 toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng. Khi làm giấy tay mua bán, ông T1 và bà X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông D đã đổ đất làm đường đi, xây cầu, trồng trụ điện, kéo đường dây điện trên phần đất đã nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 2005 đến đầu năm 2021, do các công trình xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng xuống cấp gây khó khăn trong sinh hoạt và đi lại nên vợ chồng ông D chuẩn bị đổ bê tông trên đường đất cũ, xây lại cầu, thay mới trụ và dây điện. Tuy nhiên, ông T1, bà X không đồng ý và ngăn cản. Ngày 16/4/2021, ông D, bà T3 khởi kiện yêu cầu Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ bị đơn theo “Giấy bán đất làm đường đi” ngày 24/6/2005. Ngày 28/5/2021 và ngày 20/6/2021, bà X, ông T1 có đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán đất làm đường đi giữa ông Lê Trần T1 và ông Đặng Hữu D vô hiệu và yêu cầu ông D, bà T3 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại đất theo hiện trạng ban đầu.

[3.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trần T1 và ông Đặng Hữu D được ký kết tại thời điểm ông T1 và bà X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm hình thức chuyển quyền sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm xác lập giao dịch, các bên đều vi phạm về hình thức và điều kiện chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, về nội dung của hợp đồng; Mặc dù, tại giấy bán đất làm đường đi ngày 24/6/2005, hai bên không thể hiện cụ thể diện tích và vị trí đất chuyển nhượng, nhưng có thỏa thuận bán 04 (bốn) thước đất gần suối và sau khi chuyển nhượng hai bên đã giao nhận đầy đủ tiền và giao nhận đất theo thỏa thuận, đến ngày 11/12/2014, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng, đã giao nhận tiền và giao nhận đất; bên nhận chuyển nhượng đã đổ đất làm đường đi, xây cầu, trồng trụ điện, kéo đường dây điện trên phần đất đã nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 2005 đến nay. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng nguyên đơn đã thực hiện giao

cho phía bị đơn toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán đất làm đường đi giữa ông **Lê Trần T1** và ông **Đặng Hữu D** vô hiệu và yêu cầu ông **D**, bà **T3** tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại đất theo hiện trạng ban đầu; Theo chứng cứ thu thập trong hồ sơ thể hiện: Tại Biên bản hòa giải ngày 09/4/2021 của Ủy ban nhân dân phường **X**, bà **X** đã khai: Năm 2005, vợ chồng bà có chia sẻ cho vợ chồng bà **T3** 4 (bốn) mét đất giáp suối để làm đường đi (BL 11-12), chữ viết trên giấy tay “Giấy bán đất làm đường đi” ngày 24/6/2005, chính bà **X** thừa nhận là do bà viết; trong đó, có nội dung “tôi đã nhận đủ số tiền trên”. Sau khi giao nhận tiền và giao nhận đất, nguyên đơn đã nhận và quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng công khai, cụ thể đã đổ đất làm đường đi, xây cầu, trồng trụ điện, kéo đường dây điện trên phần đất đã nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 2005 đến năm 2021, gia đình ông **T1**, bà **X** vẫn ở trên diện tích đất còn lại liền kề với phần đất đã chuyển nhượng cho ông **D**, bà **T3**. Đối chiếu Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: “*Trường hợp nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất*” tranh chấp nêu trên của các đương sự phù hợp điều kiện áp dụng Án lệ số 04/2016/AL. Do đó, có căn cứ xác định ông **T1**, bà **X** đã nhận đầy đủ tiền và đồng ý cho ông **D**, bà **T3** thực hiện việc xây dựng trên phần đất đã chuyển nhượng. Bà **X** cho rằng không biết việc chuyển nhượng giữa ông **D** và ông **T1** và số tiền chuyển nhượng ông **T1** sử dụng vào việc gì bà cũng không biết là không có căn cứ.

Ngoài ra, theo lời khai của ông **Nguyễn Sỹ D1** khai “*tôi biết được thông tin là vào khoảng năm 2005 nguyên đơn có mua của bị đơn diện tích đất ngang 4 mét*

để mở đường đi với giá 4 cây vàng, thời điểm này tôi đang làm bí thư chi bộ **áp T**, nhà tôi sát ngay đầu diện tích đất chuyển nhượng nên tôi có nghe cả hai bên nói, lúc mua xong thì ông **Đ1** có tới xây 2 tường bê tông và sử dụng cho đến nay” (BL 159). Ông **Lê Văn Đ1** khai: “Cách đây khoảng 15 năm, ông **D** bà **T3** có nhờ tôi xây 2 hàng móng trên phần đất của bà **X**, ông **T1**. Việc xây dựng này kéo dài 2-3 tuần lễ. Trong thời gian này ông **T1**, bà **X** có xuống phần đất tôi đang xây để kiểm tra xem tôi có xây đúng phần đất chuyển nhượng hay không. Mỗi ngày ông **T1**, bà **X** xuống 1-2 lần. Tôi có nghe ông **T1** nói xây đúng 4 mét thôi nhé, còn nếu xây hơn là không được” (BL 160).

Do đó, đây cũng là cơ sở để khẳng định thêm việc chuyển nhượng đất, làm đường đi, xây cầu, trồng trụ điện, kéo đường dây điện trên phần đất đã nhận chuyển nhượng được diễn ra công khai. Vì vậy, mặc dù “Giấy bán đất làm đường đi” ngày 24/6/2005, chỉ có một mình ông **T1** ký chuyển nhượng, không có chữ ký của bà **X**. Tuy nhiên thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng, việc chuyển nhượng hai bên đã giao nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, bên nhận chuyển nhượng đã nhận và quản lý sử dụng đất công khai, bà **X** biết mà không có ý kiến phản đối gì thì đó là căn cứ để xác định bà **X** đã biết và đồng ý việc chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ phù hợp quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông **T1**, bà **X** cho rằng: Việc mua bán đất ngày 24/6/2005 giữa ông **D** và ông **T1** đã vi phạm về hình thức, về nội dung, vi phạm về chủ thể giao dịch vì thời điểm này thửa đất trên ông **T1** chưa đứng tên, nên giao dịch trên vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, do đó bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại đất theo hiện trạng ban đầu và bên bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng; Như đã phân tích tại mục [3.3] phía nguyên đơn đã thực hiện và giao cho phía bị đơn toàn bộ số tiền chuyển nhượng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Do đó, lời trình bày của phía bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, tại (BL 293) ông **Lê Văn B** (anh ruột của ông **T1**) là người làm chứng cho bà **X**, xác nhận; Thửa đất của ông **D**, bà **T3** có lối đi, tuy nhiên lối đi này quanh co, rất khó đi chỉ vừa đủ dùng xe thô chở chuối, phía đầu ngoài là đất của ông **Lê Văn R** (cháu bà **Lê Thị N1**) có làm cổng khóa, chiều ngang lối đi khoảng

2m, chiều dài khoảng 300 mét. Vì vậy, bà T3, ông D mới mua đất của bà X, ông T1 để làm lối đi phục vụ cho việc kinh doanh. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T3 cũng xác nhận, do lối đi cũ không thuận tiện cho việc kinh doanh, nên ông T1 và bà X (là bạn học của bà T3) đã liên hệ với bà, gợi ý giúp bà bằng cách bán cho bà 0 (bốn) mét ngang đất để làm đường đi và thuận tiện cho việc kinh doanh. Như vậy, mục đích của nguyên đơn không khởi kiện để yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề mà yêu cầu công nhận diện tích đất đã nhận chuyển nhượng; Nên lời trình bày của phía bị đơn cho rằng nguyên đơn có một lối đi khác ngoài diện tích đất đang tranh chấp nên đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu việc chuyển nhượng là không có căn cứ.

[3.4] Đối với ý kiến của đại diện bị đơn tại phiên tòa cho rằng cấp sơ thẩm nhận định và chấp nhận yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng và nguyên đơn được đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bị đơn là áp dụng sai quy định pháp luật:

[3.4.1] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Theo chứng cứ cấp sơ thẩm thu thập thì tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 1799/2023 ngày 01/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh L1, thì phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (a, m, n, b, c, d, e, p, 15, f, g, h, i, j, k, 5, a) có diện tích 269,6m². Như vậy, theo Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 về việc quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì phần đất tranh chấp trên chưa đủ điều kiện để tách thửa. Tuy nhiên, nếu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2005 sẽ gây thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, xét ở góc độ đạo lý và lẽ công bằng và Á lệ số 04/2016, thấy rằng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông D xảy ra từ năm 2005, mặc dù thời điểm này ông T1, bà X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho ông D, bà T3 để làm lối đi và nhận toàn bộ tiền chuyển nhượng đất là số tiền 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng. Nhưng khi ông T1, bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết phần đất tranh chấp trên không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định. Lẽ ra, với tư cách là bạn học, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1, bà X nên tạo mọi điều kiện để giúp ông D, bà T3 được tách thửa theo quy định. Ngược lại, ông T1, bà X yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu để đòi lại đất và trả lại số tiền đã nhận là 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng. Yêu cầu của ông T1, bà X gây thiệt hại cho gia đình ông

D, bà T3, vì ngoài lời đi trên, gia đình ông D, bà T3 không còn lời đi nào khác để phục vụ cho việc kinh doanh, mất đi nguồn thu nhập chính đáng của gia đình ông D, bà T3. Do đó, yêu cầu của ông T1, bà X không phù hợp với lẽ phải, không phù hợp với lẽ công bằng và Á lệ 04/2016.

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 (quy định giao dịch dân sự vi phạm về hình thức mà các bên thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó); và căn cứ hướng dẫn tại điểm b.2, mục 2.1, và điểm b.3, mục 2.3 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì không xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu mà phải công nhận hiệu lực của hợp đồng này. Chính vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1, bà X và công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2005 giữa ông Đặng Hữu D và ông Lê Trần T1 có diện tích 269,6m2 cho ông D, bà T3 là phù hợp.

[3.4.2] Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận đề nghị ông Đặng Hữu D, bà Nguyễn Thị Lệ T được cùng đứng tên chung quyền sử dụng đất với ông Lê Trần T1 và bà Nguyễn Thị X tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 30, tại ấp T, xã X, thị xã L (N là phường T, thành phố L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 108508 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 11/12/2014 đứng tên ông Lê Trần T1 và bà Nguyễn Thị X đối với diện tích đất là 269,6 m2 theo quy định tại Điều 98 Luật đất đai năm 2013.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Nếu Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn được tách thửa, đăng ký, kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 269,6 m2 thì trái với Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đ. Tuy nhiên nếu không công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất 269,6 m2 thì trái với hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn được quyền làm các thủ tục đăng ký, điều chỉnh để nguyên đơn đứng tên đồng sở hữu, sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bị đơn, khi nào đủ điều kiện tách thửa thì nguyên đơn được quyền làm thủ tục tách thửa là vừa hợp tình, vừa hợp lý, vừa đảm

bảo quyền lợi ích hợp pháp cho cả hai bên đương sự. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với quy định về điều kiện tách thửa: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông **Đặng Hữu D** và bà **Nguyễn Thị Lệ T** được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký đứng tên chung quyền sử dụng đất với ông **Lê Trần T1** và bà **Nguyễn Thị X** tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 30 bản đồ địa chính **phường X, thành phố L** vì cho rằng phần đất tranh chấp chưa đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 về việc quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Xét thấy: Không có bất cứ quy định nào quy định về hạn mức tối thiểu, tối đa đối với đất làm đường đi. Tòa án cấp sơ thẩm cần tuyên nguyên đơn có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là đường đi 269,6m². Tuy nhiên, do tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn yêu cầu nếu không đủ điều kiện tách thửa theo quy định thì đề nghị được đứng tên chung đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng làm đường đi và đồng thời nguyên đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không thể xem xét mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

[4] Về áp dụng pháp luật: Căn cứ nội dung tranh chấp trong vụ án, Hội đồng xét xử áp dụng bổ sung thêm Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Và Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật theo quy định.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai: Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[7] Quan điểm bảo vệ của Luật sư không phù hợp nhận định nên không được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Lê Trần T1** và bà **Nguyễn Thị X**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

Áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 98, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đặng Hữu D** và bà **Nguyễn Thị Lệ T**;

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 269,6m² thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 30 bản đồ địa chính **phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai** đã ký giữa ông **Đặng Hữu D** với ông **Lê Trần T1** ngày 24/6/2005. Vị trí được giới hạn bởi các điểm (a, m, n, b, c, d, e, p, 15, f, g, h, i, j, k, 5, a), theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất Bản đồ địa chính số 1799/2023 ngày 01/6/2023 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L1**.

Ông **Đặng Hữu D** và bà **Nguyễn Thị Lệ T** được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền đăng ký, điều chỉnh và cùng đứng tên chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 108508, ngày 11/12/2014, do **Ủy ban nhân dân thị xã L** cấp cho ông **Lê Trần T1** và bà **Nguyễn Thị X**, tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 30 bản đồ địa chính **phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai**, với diện tích là 269,6m².

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông **Lê Trần T1** và bà **Nguyễn Thị X** về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 24/6/2005 giữa ông **Đặng Hữu D** với ông **Lê Trần T1** là vô hiệu và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất .

[2] Về chi phí tố tụng: Ông **Lê Trần T1** và bà **Nguyễn Thị X** phải thanh toán lại cho ông **Đặng Hữu D** và bà **Nguyễn Thị Lệ T** toàn bộ chi phí tố tụng lần I là 25.651.000 (Hai mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi một ngàn) đồng.

[3] Về án phí DSST: Ông **Lê Trần T1** và bà **Nguyễn Thị X** mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Được trừ vào số tiền 600.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008617 ngày 11 tháng 6 năm 2021 và biên lai số 0005060 ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả cho ông **Đặng Hữu D** số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông **Nguyễn Văn H** nộp thay, tại biên lai số 0008518 ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Về án phí Dân sự phúc thẩm: Ông **Lê Trần T1** và bà **Nguyễn Thị X** mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0007113 và 0007112 ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS Tp.Long Khánh;
- TAND Tp.Long Khánh.
- UBND phường Xuân Tân, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh

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

Đồng Nai.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng
Nai.

- Dương sự;

- Lưu.

Hoàng Thị Thu Minh