

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 274/2024/DS-PT

Ngày: 30/5/2024

V/v “Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và hủy quyết định cá biệt”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Sỹ Hưng;

Các Thẩm phán: Ông Võ Hồng Sơn;

Ông Nguyễn Tất Nam.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Hải Anh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đào Trọng Thuyết, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5585/2024/QĐPT-DS ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần T, sinh năm 1952; địa chỉ: Xóm X, xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần T: Bà Lê Thị Thu H và bà Lang Thị D2, Luật sư thuộc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn T1 - Đoàn Luật sư tỉnh Nghệ An, có mặt.

- Bị đơn: Ông Đậu Viết H1, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972 (vợ của ông H1); địa chỉ: Xóm Đ, xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà L: Ông Nguyễn Đình L1, sinh năm 1954. Địa chỉ cư trú: Khôi T2, phường H2, thị xã T3, tỉnh Nghệ An, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Quốc V, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T4; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D1, tỉnh Nghệ An, vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện D1, tỉnh Nghệ An;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Xuân V1; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D1, tỉnh Nghệ An, xin xử vắng mặt.

+ Chị Trần Thị H3, sinh năm 1977; địa chỉ: xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An, vắng.

+ Chị Trần Thị N, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp S, xã X1, huyện C, tỉnh Đồng Nai, vắng.

+ Anh Trần Văn N1, sinh năm 1982; địa chỉ: phường L1, thành phố T5, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

+ Chị Trần Thị N2, sinh năm 1985; địa chỉ: xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An, vắng mặt.

+ Anh Trần Văn T6, sinh năm 1987; địa chỉ: phường L1, thành phố T5, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng.

+ Anh Trần Văn T7, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn D3, xã Đ1, huyện T8, tỉnh Đắk Nông, vắng.

+ Chị Trần Thị T9, sinh năm 1992; địa chỉ: Xóm N3, xã T10, thành phố H4, tỉnh Hà Tĩnh, vắng.

+ Chị Trần Thị H5, sinh năm 1994; địa chỉ: phường L1, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng.

+ Anh Trần Văn T11, sinh năm 1997; địa chỉ: phường L1, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng.

(Chị H3, chị N, chị N2, anh N1, anh T6, anh T7, chị T9, chị H5, anh T11 là các con của bà Nguyễn Thị B đã chết ngày 14/02/2014);

+ Ngân hàng Y.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Xuân Đ2, Giám đốc và các ông Lê Thanh P, ông Nguyễn Văn B1, ông Văn Vũ T12, bà Võ Thị H6 là các phó Giám đốc Ngân hàng Y – Chi nhánh thành phố Vinh (theo văn bản ủy quyền số 155/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/01/2022), xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần T trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông Trần T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L diện tích 207m² đất ở thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số

114-61, tại Xóm Đ, xã D, huyện D1, phần diện tích đất có tứ cận: Phía Bắc tiếp giáp đất của ông H1 dài 22 mét, phía Nam giáp đất của gia đình ông H7 dài 21 mét, phía Đông giáp đường 205 rộng 10 mét và phía Tây giáp đất của gia đình ông Y1 rộng 10 mét. Sau khi thống nhất, vợ chồng ông H1 làm giấy chuyển nhượng viết tay cho vợ chồng ông T. Ngày 16 tháng 4 năm 2007, hai bên lập hợp đồng theo mẫu và được Ủy ban nhân dân xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An xác nhận; giá trị chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T đã thanh toán cho vợ chồng ông H1 và nhận đất sử dụng. Ngày 07 tháng 02 năm 2014, vợ của ông T là bà Nguyễn Thị B chết. Năm 2015, ông T tiến hành làm nhà kiên cố và xây tường rào ngăn cách ranh giới đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H1 sử dụng, sở hữu ổn định từ trước đến nay, hai bên không có tranh chấp. Việc ông T nhận chuyển nhượng và sử dụng đất mà vợ chồng ông H1, bà L chuyển nhượng đến nay đã 16 năm nhưng vợ chồng ông H1, bà L không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T như đã thỏa thuận trong hợp đồng để ông T làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Năm 2016, xã D tổ chức đo đạc và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông H1, bà L vẫn tiến hành kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận đối với cả toàn bộ phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T. Ông T đã làm đơn yêu cầu xã D giải quyết, Ủy ban nhân dân xã D tiến hành tổ chức hòa giải nhưng ông H1, bà L không chấp hành. Việc làm của vợ chồng ông H1, bà L đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông T.

Để bảo đảm quyền lợi của mình, ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 4 năm 2007 giữa bên chuyển nhượng ông Đậu Viết H1, bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần T, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 207m² đất thuộc thửa đất số 17395-660, tờ bản đồ số 114-61, diện tích 840m² tại xóm Đ, xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An có hiệu lực pháp luật; buộc ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L thực hiện hợp đồng để ông Trần T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đó; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 103168 đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 23, diện tích 911,4m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 31 tháng 12 năm 2020 cho ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L.

Về phía bị đơn ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L, trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án gửi, tổng đạt các văn bản tố tụng; báo triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt và không có văn bản trình bày đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông Đậu Viết H1, bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà L, trình bày: Nguồn gốc thửa đất liên quan đến tranh chấp, do vợ chồng ông H1, bà L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức T13 vào năm 1997. Năm 2006, UBND huyện D1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Đậu Viết H1, bà Nguyễn Thị L số AE 735627 ngày 12/10/2006, diện tích 840m². Ngày 16/4/2007, vợ chồng ông H1, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần T, bà Nguyễn Thị B một phần diện tích 207m², giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng; hai bên đã giao tiền đầy đủ và đã giao đất cho nhau, gia đình ông Trần T đã xây dựng bờ bao khuôn viên làm nhà ở ổn định đến

nay. Nay, ông H1, bà L cho rằng việc vợ chồng ông H1, bà L tự lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất cho gia đình ông T là không đúng vì đất cấp cho hộ ông H1, bà L, trong đó có các con cùng chung sống trên đất không tham gia ký chuyển nhượng. Vì vậy, ông H1, bà L không chấp nhận các nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trần T.

Tại các bản tự khai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H3, chị Trần Thị N, anh Trần Văn N1, chị Trần Thị N2, anh Trần Văn T6, anh Trần Văn T7, chị Trần Thị T9, chị Trần Thị H5 và anh Trần Văn T11 (là những người con của vợ chồng ông Trần T và bà Nguyễn Thị B) thống nhất trình bày: Năm 2007, cha mẹ của các anh chị nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L thửa đất có diện tích 207m² giáp đường 205 thuộc thửa đất số 17395-660, tờ bản đồ số 114-61, diện tích 840m² tại xóm Đ, xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An. Sau khi nhận chuyển nhượng, cha mẹ của các anh chị (ông T, bà B) đã được ông H1, bà L giao đất và năm 2015 làm nhà sử dụng ổn định cho đến nay nhưng ông H1, bà L không làm thủ tục sang tên cho ông T như đã thỏa thuận. Năm 2014, bà Nguyễn Thị B chết, nay ông T làm đơn khởi kiện tại Tòa án; nguyện vọng của các anh chị là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà B và ông H1, bà L để ông T làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật; giao toàn bộ diện tích đất 207m² nhận chuyển nhượng của ông H1, bà L cho ông T; mọi quyền lợi của các chị Hồng, chị N, anh N1, chị N2, anh T6, anh T7, chị T9, chị H5, anh T11 đều tự nguyện thống nhất giao lại cho ông T và ông T có toàn quyền quyết định đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Tại Văn bản số 5331/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 08 tháng 8 năm 2023 và Văn bản số 1182/CNVODDK-HCLT ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D1 trình bày: Việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 103168 của ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L thực hiện theo thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận sau đo đạc lập bản đồ địa chính theo dự án bản đồ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An phê duyệt. ông H1, bà L đã lập và nộp hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ gồm có: Đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu 10/ĐK; bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho bản gốc giấy chứng nhận đã cấp đổi với trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng; các thành phần hồ sơ khác trong quá trình xử lý hồ sơ (gồm bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính; phiếu xác nhận kết quả đặc hiện trạng thửa đất). Trong thời gian kể từ khi tiếp nhận, xử lý hồ sơ và trả kết quả cho ông H1, bà L, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D1 không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan chức năng có thẩm quyền về việc yêu cầu tạm dừng hoặc dừng đăng ký, chuyển nhượng, thừa kế quyền sử dụng đất hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 23, diện tích 911,4m². Đồng thời, không nhận được đơn thư phản ánh nào liên

quan đến thửa đất. Do đó, không có cơ sở để từ chối hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 11a Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 được bổ sung tại khoản 11 Điều 7 Thông số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Căn cứ các quy định nêu trên, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 103168 ngày 31 tháng 12 năm 2020 cho ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số 23, diện tích 911,4m², xóm Đ, xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An là đúng quy định của pháp luật.

Về phía Ủy ban nhân dân huyện D1: Thống nhất ý kiến, quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D1 đã trình bày. Nay tranh chấp giữa gia đình ông Trần T và vợ chồng ông H1, bà L liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện D1 đề nghị Tòa án căn cứ các quy định để giải quyết theo quy của pháp luật.

Tại Văn bản ngày 18 tháng 3 năm 2022 của ông Lê Thanh P, phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Vinh, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày:

Hợp đồng tín dụng số 01/2021-HĐCVHM/NHC442 ngày 16/3/2021 ông Đậu Viết H1 vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh thành phố Vinh số tiền 2.500.000.000 đồng; Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/HĐBĐ/NHCT442HỒNG ngày 08/3/2021 được ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Vinh với ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L, tài sản thế chấp là thửa đất số 255, tờ bản đồ số 23, diện tích 911,4m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 31 tháng 12 năm 2020 cho ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L. Thửa đất và tài sản trên đất được định giá là 3.747.500.000 đồng, bảo đảm hạn mức cấp tối đa là 2.500.000.000 đồng. Việc thế chấp đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Hiện khoản vay chưa đến kỳ thanh toán và ông H1, bà L không vi phạm cam kết hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết thu hồi nợ trong vụ án này.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn là ông Trần T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 31 tháng 12 năm 2020 của ông H1, bà L đang thế chấp tại Ngân hàng. Nếu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên ông Đậu Viết H1, bà Nguyễn Thị L thì đề nghị xem xét trách nhiệm của bên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thiệt hại của ngân hàng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hủy. Ngày 28/8/2023, Tòa án đã có Quyết định yêu cầu Ngân hàng Y – Chi nhánh thành phố Vinh cung cấp tài liệu và trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án nhưng Ngân hàng không có văn bản trình bày gì thêm.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 21/6/2023 thể hiện: Phần diện tích đất gia đình ông T đang sử dụng đã có khuôn viên ổn định xung quanh đã có bờ tường bao xây bằng gạch tấp lờ, có tứ cận: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông H1, bà L dài 12,66m + 8,51m + 2m; Phía Nam giáp thửa đất của ông Nguyễn

Thế T14 dài 10,14m + 8,5m + 2m; phía Tây giáp thửa đất của ông Nguyễn Thế Y2 rộng 10,25m; phía Đông giáp đường 253 rộng 10m; trên thửa đất có dãy **kiot kinh** doanh dài 10m x 05m (03 gian) do gia đình ông T xây dựng năm 2015;

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 4 năm 2007 giữa bên chuyển nhượng ông Đậu Viết H1, bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần T, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 207m² đất thuộc thửa đất số 17395-660, tờ bản đồ số 114-61 tại xóm Đ, xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An có hiệu lực pháp luật; buộc ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L thực hiện hợp đồng để ông Trần T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn **liền** với đất số CY 103168 đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 23, diện tích 911,4m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 31 tháng 12 năm 2020 cho ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L. Tại phiên tòa sơ thẩm các bên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; **khoản 4 Điều 32**, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 180, Điều 182, Điều 183, Điều 190, Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b2, điểm b3 khoản b, tiểu mục 2.2, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân và gia đình; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 4 năm 2007 giữa bên chuyển nhượng ông Đậu Viết H1, bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần T, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 207m² đất ở tại thửa đất số 17395-660, tờ bản đồ số 114-61 tại xóm Đ, xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần T được quyền sử dụng diện tích đất 207m² thuộc thửa đất số 17395-660, tờ bản đồ số 114-61, diện tích 840m² (nay là thửa đất số 255, tờ bản đồ số 23, diện tích 911,4m² và sở hữu các tài sản trên đất tại xóm Đ), xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An có tứ cận: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L dài 23,17 mét; phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Thế H7 dài 20,64 mét; phía Đông giáp đường 253 dài 10 mét; phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Thế Y2 dài 10,25 mét (có sơ đồ phác họa đối với thửa đất).

Ông Trần T; những người liên quan có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Hủy **một phần** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 103168 đối với phần diện tích 207m², thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 23, diện tích 911,4m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 31 tháng 12 năm 2020 cho ông Đậu Việt H1 và bà Nguyễn Thị L và phân quyết định liên quan.

Buộc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung 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 Điều 6, Điều 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/9/2024, bị đơn là ông Đậu Việt H1 có kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông Đậu Việt H1 thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là tự nguyện, có hợp đồng và được UBND xã chứng thực. Tuy nhiên, ông H1 cho rằng việc ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T **không được sự đồng ý vợ và con ông**, nên không thể làm các thủ tục tách thửa sang tên cho ông T, nên ông giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa sau khi đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, đã khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Đậu Việt H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở những ý kiến trình bày của các bên đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 25/9/2024, bị đơn là ông Đậu Việt H1 có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An là trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ

Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của ông Đậu Viết H1:

[2.1] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được bị đơn thừa nhận thì nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là của ông Đậu Viết H1 mua lại của ông Nguyễn Đức T13 từ năm 1997. Quá trình sử dụng, gia đình ông H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện D1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 735627 ngày 12/10/2006 thể hiện tại thửa số 17395-660, tờ bản đồ số 114-61, diện tích 840m², tại Xóm Đ, xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An. Năm 2007, ông H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần T, bà Nguyễn Thị B một phần thửa đất với diện tích là 207m² (rộng 10 mét mặt đường), giá 80.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An chứng thực ngày 16 tháng 4 năm 2007.

[2.2] Mặc dù, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có chữ ký của bà Nguyễn Thị L (vợ ông H1) và các con, nhưng tại phiên tòa ông H1 thừa nhận khi chuyển nhượng đất cho ông T thì vợ ông biết, nhưng không có ý kiến gì. Đồng thời, kể từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã tiến hành đo đạc, bàn giao đất trên thực địa và gia đình ông T đã xây tường bao quanh phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H1; xây dựng công trình kiên cố trên đất (một dãy kiốt 03 gian, một nhà kho và giếng khơi); sử dụng ổn định từ đó đến nay. Quá trình ông T quản lý sử dụng và xây dựng các công trình trên đất thì ông H1 và vợ con ông đều biết, nhưng không có ai phản đối hoặc có tranh chấp, khiếu nại.

[2.3] Việc ông H1 cho rằng thửa đất mà ông chuyển nhượng cho ông T là đất được UBND huyện D1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ gia đình, nhưng khi chuyển nhượng vợ con ông không tham gia ký kết hợp đồng nên không có giá trị. Tuy nhiên, nguồn gốc đất là do ông mua lại của người khác từ năm 1997, không phải do cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao cho hộ gia đình; thời điểm ông mua đất các con của ông còn nhỏ (con lớn nhất 05 tuổi), không có đóng góp gì trong việc tạo dựng tài sản chung của gia đình tại thời điểm đó; quá trình giải quyết vụ án ông H1 thừa nhận khi chuyển nhượng đất cho ông T thì vợ con ông đều biết nhưng không ai có ý kiến phản đối và thực tế trong suốt quá trình gia đình ông T sử dụng, xây dựng công trình kiên cố trên phần diện tích đất này, không có thành viên nào trong gia đình ông H1 có ý kiến phản đối như đã nêu trên. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1 không có yêu cầu phản tố và không ai có yêu cầu độc lập.

[2.4] Xét thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện; không bị ép buộc hay bị lừa dối; các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực theo quy định của pháp luật. Đồng thời, trên thực tế các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ theo thỏa thuận; việc xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ý kiến trình bày của bị đơn là gây xáo trộn không cần thiết trong việc sử dụng đất của các bên và quá trình giải quyết vụ án không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập như đã nhận định. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ và phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

[2.5] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D1, tỉnh Nghệ An cung cấp và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phần diện tích đất gia đình ông Trần T nhận chuyển nhượng của ông Đậu Viết H1 có vị trí nằm trong thửa đất số 17395-660, tờ bản đồ số 114-61, diện tích 840m², đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H1, bà L số CY 103168 ngày 31 tháng 12 năm 2020, tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số 23, diện tích 911,4m². Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có căn cứ để công nhận như đã nhận định và thực tế thời điểm cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 bà L thì gia đình ông T là người đang sử dụng một phần thửa đất này; hiện trạng có ranh giới, mốc giới rõ ràng, cụ thể, nhưng các cơ quan có thẩm quyền không xem xét đến việc sử dụng đất của các bên trên thực tế, nên việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận toàn bộ thửa đất cho ông H1, bà L là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 103168 ngày 31 tháng 12 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp cho ông Đậu Viết H1 và bà Nguyễn Thị L tại thửa số 255, tờ bản đồ số 23, diện tích 911,4m² là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng Y – Chi nhánh thành phố Vinh, đã có văn bản xác định việc vợ chồng ông H1, bà L có thể chấp thửa đất đang tranh chấp để vay vốn tại ngân hàng, nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết (BL 63). Sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo về nội dung này và Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã dành quyền khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu về khoản nợ này là đã bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, nên không cần thiết phải xem xét lại.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy nội dung kháng cáo của ông Đậu Viết H1 là không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đậu Viết H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Đậu Viết H1 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An

2. Về án phí: Ông Đậu Viết H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số AA/2022/ 0004417 ngày 02/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Tất Nam

Võ Hồng Sơn

Hồ Sỹ Hưng

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, hctp.

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

Hồ Sỹ Hưng