TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 230/2024/DS-PT Ngày: 25 - 7 - 2024 "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình và ông Nguyễn Văn Bằng.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Cao Huế - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2024/TLPT-DS ngày 27/3/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 167/2024/QĐ-PT ngày 27/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 205/2024/QĐ-PT ngày 27/6/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T1 - Sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: A Quốc lộ 26, buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

2. Bị đơn:

+ Ông Y L1 Êban - Sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

+ Bà H R1 Êban - Sinh năm 1975 (có mặt).

Người phiên dịch: Anh Y T Êban (con bà H R1) - Sinh năm 1998 (có mặt).

Cùng địa chỉ: A đường Đ, buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H R1 Êban: Bà Nguyễn Thị H - Luật sư Văn phòng Luật sư B - Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk - Địa chỉ: B Phan Chu T, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

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

- Ông Y Ng Êban - Sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn K, xã E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk;

- Ông Y Bl Êban - Sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 08 đường N, buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Ông Y Bu Êban - Sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn K, xã E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk;

- Bà H I Êban (H B Êban, Mí L) - Sinh năm 1961 (có mặt).

Người phiên dịch: Chị H B Êban (con gái bà H I) - Sinh năm 1993 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn M, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

- Bà H V Êban (H W Êban, Mí T) - Sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

- Ông Y BL1 Êban - Sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn K, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk;

- Ông Y K Knul - Sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn K, xã E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk;

- Bà Phạm Thị L1 - Sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: A Quốc lộ 26, Buôn K, xã E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người làm chứng:

- Ông Phạm Thanh H (vắng mặt).

Địa chỉ: B đường N, Buôn K, xã E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk;

- Ông Y W Êban (vắng mặt).

Địa chỉ: C đường D, Buôn K, xã E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Ông Y Kh Niê Buôn Rit (vắng mặt).

Địa chỉ: 21 đường D4, Buôn K, xã E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk;

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà H R1 Êban.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, trình bày của các đương sự, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Cụ ông Y Nh Niê (1918-1995), cụ bà H Ng Êban (1932-2015) sinh được 08 người con gồm ông Y Ng Êban, bà H W Êban, bà H BL1 Êban, ông Y Bl Êban, ông Y BL1 Êban, ông Y Bu Êban, ông Y L1 Êban, bà H R1 Êban. Khi còn sống 2 cụ ông Y Nh và cụ bà H Ng tạo lập được tài sản chung là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.165 m^2, địa chỉ buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được

UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 084943 ngày 20/7/1990.

Ngày 01/6/1999 ông Y L1 Êban chuyển nhượng 3.000 m^2 đất (thực tế sử dụng 2.754 m^2) trong diện tích 7.165 m^2 của thửa đất số 46 cho ông Trần Văn T1 với giá 10 cây vàng 97%. Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, được Buôn trưởng Buôn B ông Y Th và UBND xã E xác nhận. Các bên có lập giấy cam đoan đồng ý bán đất cho ông T1 (có chữ ký đề tên cụ bà H Ng, ông Y Ng, bà H W, ông Y L1, bà H R1). Sau khi ký kết hợp đồng, ông T1 đã thanh toán xong tiền, đã nhận bàn giao đất trên thực địa, quản lý, sử dụng, trồng cây lâu năm, làm hàng rào bao quanh diện tích đất chuyển nhượng.

Phần diện tích đất còn lại 4.000 m^2 thì vợ chồng bà H R1 Êban và ông Y Kuă Knul quản lý, sử dụng.

Ngày 29/7/2015 cụ bà H Ng Êban và bà H R1 Êban lập văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung đối với thửa đất số 46, xác định bà H R1 là con duy nhất và bà H R1 tặng cho phần di sản của mình cho cụ bà H Ng (văn bản được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ). Sau đó cụ bà H Ng kê khai, đăng ký và được chỉnh lý biến động sang tên toàn bộ thửa đất số 46 thành tài sản của cụ bà H Ng.

Ngày 25/8/2015 cụ bà H Ng lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất 46 cho bà H R1 Êban (hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ). Sau đó bà H R1 kê khai đăng ký và được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760620 ngày 05/10/2015 đứng tên bà H R1 Êban.

*** Nguyên đơn ông Trần Văn T1 khởi kiện và trình bày:** Tại thời điểm chuyển nhượng, gia đình ông Y L1 Êban có lập bản cam kết đồng ý sang nhượng đất cho ông T1. Ông đã thanh toán xong tiền, đã nhận bàn giao đất và sử dụng đất ổn định từ năm 1999 đến nay, không có ai tranh chấp. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông Y L1 tách thửa nhưng ông Y L1 lấy lý do bìa đang thế chấp ngân hàng nên các bên chưa làm được thủ tục tách thửa sang tên. Sau đó, ông T1 biết được cụ bà H Ng đã làm thủ tục sang nhượng toàn bộ thửa đất cho bà H R1 Êban. Ông T1 đã yêu cầu bà H R1 tách thửa nhưng bà H R1 không thực hiện. Nay ông T1 khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/6/1999 giữa ông T1 với ông Y L1 đối với diện tích đất 3.000 m^2 (thực tế là 2.754 m^2), thuộc thửa đất số 46; buộc bà H R1 có nghĩa vụ tách thửa theo quy định.

*** Bị đơn ông Y L1 Êban trình bày:** Phần diện tích đất 3.000 m^2 ông được bố mẹ tặng cho trước khi cưới vợ. Việc tặng cho nói miệng, không lập văn bản giấy tờ gì. Ông Y L1 thừa nhận năm 1999 đã bán 3.000 m^2 đất cho ông T1, được sự đồng ý của cả gia đình. Ông đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất, không ai tranh chấp gì. Ông Y L1 biết bà H R1 đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận toàn bộ thửa đất 46, ông Y L1 đã gặp bà H R1 để nói bà H R1 hợp tác nhưng bà H R1 không đồng ý. Nay ông T1 khởi kiện thì ông Y L1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1.

*** Bị đơn bà H R1 Êban trình bày:** Bố mẹ cho ông Y L1 Êban đất để ở chứ không cho bán. Ông T1 quản lý, sử dụng đất thì bà H R1 nghĩ giữa ông Y L1 và

ông T1 là hợp đồng thuê đất nên không có tranh chấp. Ông Y L1 không có quyền bán đất cho ông T1. Giấy cam đoan có dấu hiệu làm giả bởi các anh chị em trong gia đình không biết chữ, chữ ký đề tên H R1 không phải chữ ký của bà H R1, tuy nhiên bà không yêu cầu giám định. Giấy cam đoan không thể hiện thông tin thửa đất, tứ cận thửa đất; chữ ký của ông Y L1 trong hợp đồng chuyển nhượng đất, giấy cam kết và các biên bản hoà giải không giống nhau. Sau khi bố chết, gia đình đã T1 hành phân chia tài sản, để lại toàn bộ di sản cho mẹ, rồi mẹ tặng cho lại cho bà H R1. Nay ông T1 khởi kiện, bà H R1 không đồng ý và đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y L1 và ông T1 vô hiệu.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Y Ng Êban, ông Y Bl Êban, ông Y Bu Êban, ông Y BL1 Êban trình bày: Theo phong tục tập quán của người Êđê, bố mẹ chỉ chia đất cho con gái, không chia đất cho con trai. Bố mẹ chỉ ông Y L1 đất cất nhà tạm để ở chứ không cho để bán. Năm 1999 gia đình không cam kết cho ông Y L1 bán đất. Các ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1.

- Bà H Bl1 Êban và bà H W Êban trình bày: Năm 1995 bố mẹ chia cho ông Y L1 03 sào đất tại Buôn B. Năm 1999 ông Y L1 sang nhượng lại cho ông T1. Gia đình họp lại, có đầy đủ các thành viên, thống nhất cho ông Y L1 bán phần đất này, có giấy cam đoan. Khi lập giấy, các bà chứng kiến nhưng không am hiểu pháp luật nên không ký vào giấy cam kết. Các bà đồng ý với khởi kiện của ông T1.

*** Người làm chứng:**

- Ông Phạm Thanh H1 trình bày: Ông là hàng xóm của ông T1. Năm 2014 ông H1 xây hàng rào bao quanh khu đất của ông, khi xây ông H1, ông T1 và Ama Thức (chồng bà H R1) đã xác định ranh giới đất giữa các nhà.

- Ông Y W Êban trình bày: Ông sống tại Buôn B từ nhỏ cho đến nay. Ông là bạn thân của ông Y L1 Êban. Ông biết bố mẹ ông Y L1 cho ông Y L1 khoảng 03 sào đất. Ông Y L1 canh tác, trồng cà phê, xây dựng 01 căn nhà gỗ, đào giếng để sử dụng. Sau khi lập gia đình, ông Y L1 đã bán lại diện tích đất này cho ông T1. Ông T1 đã rào lại đất và quản lý sử dụng đất cho đến nay, không ai tranh chấp gì. Ông là người phụ giúp ông Y L1 dỡ nhà và chuyển đồ để bàn giao đất cho ông T1.

- Ông Y Kh Niê Buôn Rit trình bày: Ông sinh sống tại Buôn B từ năm 1980 đến nay. Sau khi được bố mẹ cho đất thì ông Y L1 sống một thời gian trên đất, được một thời gian thì ông Y L1 lấy vợ và theo vợ chuyển đi nơi khác sinh sống. Trong thời gian ông làm Buôn trưởng Buôn B, ông đã xác nhận việc ông Y L1 bán cho ông T1 khoảng 03 sào đất. Ông có tới nhà hỏi cụ bà H Ng (mẹ ông Y L1), cụ bà H Ng nói đã cho ông Y L1 03 sào đất, ông Y L1 không sử dụng thì bán lại cho người khác. Ông T1 sử dụng đất từ năm 1999 đến nay, đã rào lại đất, không ai tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DSST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

"Áp dụng Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T1.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/1999 giữa ông Trần Văn T1 và ông Y L1n Êban đối với diện tích đất 2.754 m^2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 33), xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Trần Văn T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Trần Văn T1 phải chịu các khoản thuế, phí chuyển đổi mục đích theo quy định của pháp luật".

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng.

Ngày 30/01/2024 bị đơn bà H R1 Êban kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà H R1 Êban vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm cho rằng: Về thủ tục tố tụng, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H R1 Êban, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn bà H R1 Êban làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà H R1 Êban.

Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.165 m^2, địa chỉ buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND TP. B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 084943 ngày 20/7/1990 đứng tên cụ ông Y Nh Niê. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự (08 người con của cụ ông Y Nh Niê và cụ bà H Ng Êban gồm ông Y Ng Êban, bà H W Êban, bà H BL1 Êban, ông Y Bl Êban, ông Y BL1 Êban, ông Y Bu Êban, ông Y L1 Êban, bà H R1 Êban) đều xác nhận thửa đất này là tài sản chung của cụ ông Y Nh Niê và cụ bà H Ng Êban. Năm 1995 hai cụ Y Nh và H Ng cho ông Y L1 03 sào đất thuộc một phần của thửa đất số 46. Khi cho chỉ nói miệng, không lập văn bản, giấy tờ. Sau khi được cho đất, ông Y L1 xây dựng nhà gỗ, canh tác cà phê trên đất. Quá trình giải quyết vụ án, bà H Blôk và bà H W xác

nhận bố mẹ cho ông Y L1 03 sào đất. Các ông Y Ng, ông Y Bl, ông Y Bu, ông Y BL1 và bà H R1 trình bày bố mẹ chỉ cho ông Y L1 đất để ở, không cho đất để bán nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình. Như vậy, sự việc ông Y L1 được bố mẹ tặng cho 03 sào đất thuộc thửa đất 46 là có thật. Tại thời điểm tặng cho, thửa đất 46 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên chưa hoàn tất thủ tục tặng cho theo quy định tại Điều 691, 692 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Ngày 01/6/1999 ông Y L1 chuyển nhượng 03 sào đất trên cho ông Trần Văn T1. Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của Buôn trưởng Buôn B và Uỷ ban nhân dân xã E, thành phố B. Đồng thời ông Y L1 có lập giấy cam kết, nội dung gia đình ông Y L1 đồng ý bán đất. Giấy cam kết có chữ ký đề tên cụ bà H Ng, ông Y Ng, bà H W, ông Y Lơ, bà H R1. Quá trình giải quyết vụ án, bà H Blôk và bà H W thừa nhận khi ông Y L1 bán đất đều được sự đồng ý của cả gia đình, các bà có mặt khi làm bản cam kết, do hiểu biết pháp luật hạn chế nên không ký vào giấy cam kết. Còn các ông Y Ng, ông Y Bl, ông Y Bu, ông Y BL1 và bà H R1 trình bày không biết việc ông Y L1 bán đất, không ký vào giấy cam kết, tuy nhiên các ông, bà đều không yêu cầu giám định chữ ký của mình trên giấy cam kết. Người làm chứng ông Y Kh Niê Buôn Rít xác nhận đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Y L1 và ông T1, việc chuyển nhượng đất được sự đồng ý của cụ bà H Ng. Người làm chứng ông Y W Êban trình bày biết việc chuyển nhượng đất giữa 2 bên, ông Y W là người đã giúp ông Y L1 dỡ nhà để bàn giao đất cho ông T1. Người làm chứng ông Phạm Thanh H1 trình bày năm 2014 khi xây hàng rào của gia đình ông thì ông T1, ông Ama Thức (chồng bà H R1) đã xác nhận ranh giới giữa các hộ gia đình.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố B thể hiện ông T1 đang quản lý, sử dụng 2.754 m^2, thuộc một phần của thửa đất số 46, có hàng rào trụ bê tông kéo lưới B40 bao quanh đất, có cổng sắt cao 1,5m; trên đất có 01 giếng nước, 80 trụ Tiêu trồng 10 năm, 02 cây Bơ trồng 07-08 năm, 40 cây Sầu riêng trồng 05 năm, 120 cây Cau trồng 05 năm, hệ thống tưới nước. Biên bản xác minh ngày 15/9/2023 tại UBND xã E, thể hiện khoảng 6/1999 trở về trước ông Y L1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất khoảng 03 sào thuộc thửa đất số 46, tài sản trên đất là 1 căn nhà gỗ, mái tôn; sau khi chuyển nhượng cho ông T1 thì ông Y L1 đã tháo dỡ nhà, bàn giao đất cho ông T1 quản lý, sử dụng từ đó đến nay (bút lục 151). Tại Đơn xin xác nhận ngày 25/12/2023 của ông Trần Văn T1, được Ban tự quản Buôn B xác nhận, nội dung thể hiện ông T1 đã chấp hành tốt nội quy, quy định của địa phương, không nợ thuế và các khoản đóng góp của địa phương cũng như của buôn (bút lục 208).

Như vậy, lời khai của ông T1, ông Y L1 phù hợp với lời khai của bà H Blôk, bà H W, người làm chứng ông Phạm Thanh H1, ông Wui Êban, ông Y Kh Niê Buôn Rít, phù hợp với tài liệu chứng cứ, phù hợp với thực tế khách quan của vụ án, có cơ sở xác định, sau khi được bố mẹ cho đất, ông Y L1 xây dựng nhà, canh tác và sử dụng đất ổn định trên 03 sào đất được tặng cho. Vợ chồng bà H R1 canh tác, sử dụng hơn 04 sào đất ở cạnh bên. Các thành viên trong gia đình ông Y L1 đều biết việc ông Y L1 chuyển nhượng lại 03 sào đất cho ông T1. Sau khi nhận

chuyển nhượng ông T1 canh tác, sử dụng đất ổn định đến nay, không ai có ý kiến, tranh chấp gì.

Từ phân tích trên, có căn cứ xác định, tại thời điểm chuyển nhượng đất, phần diện tích đất ông Y L1 chuyển nhượng mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995, nhưng các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, có xác nhận của chính quyền địa phương theo Điều 691, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Ông T1 đã thanh toán xong tiền, đã nhận bàn giao đất trên thực địa, quản lý, sử dụng đất từ năm 1999 cho đến nay, các thành viên trong gia đình ông Y L1 đều biết, không có ý kiến, tranh chấp gì nên cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y L1 và ông T1 là phù hợp với Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, do thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.165 m^2 được Uỷ ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760620 ngày 05/10/2015 cho bà H R1 Êban. Trong diện tích đất 7.165 m^2 có phần diện tích đất ông T1 đang thực tế quản lý sử dụng là thửa đất số 13, diện tích 2.754 m^2 đã được Toà án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/1999 giữa ông Trần Văn T1 và ông Y L1 Êban, nên cần khấu trừ diện tích đất 2.754 m^2 của ông T1 vào phần diện tích đất 7.165 m^2 (thực tế là 7.343,2 m^2) đã cấp cho bà H R1. Sau khi khấu trừ, bà H R1 đang thực tế quản lý sử dụng là thửa đất số 11, diện tích 4.589,2 m^2. Do vậy, ông Trần Văn T1 và bà H R1 Êban có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh lại diện tích đất cho phù hợp với thực tế. Toà án cấp sơ thẩm chưa đề cập nên cấp phúc thẩm cần bổ sung nội dung này là phù hợp.

[3]. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H R1 Êban, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà H R1 Êban phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo bị đơn bà H R1 Êban.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Áp dụng Điều 691, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 26; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L1 phí Tòa án

Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T1.

Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/1999, giữa bên chuyển nhượng ông Y L1 Êban, bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn T1 đối với diện tích đất 2.754 m^2 (chưa trừ quy hoạch giao thông) thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 33), địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 760620 ngày 05/10/2015 đứng tên bà H R1 Êban.

Diện tích đất 2.754 m^2 có vị trí tứ cận: Phía đông giáp với đất bà H R1 dài 70,41 m + 1,22 m, phía tây giáp với đường đi dài 69,57 m, phía nam giáp đường đi dài 32,16 m + 2,95 m + 3,39 m, phía bắc giáp đất số 1 dài 36,67 m + 2,22 m.

Ông Trần Văn T1 và bà H R1 Êban có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục tách thửa, đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn T1 và bà H R1 Êban phải chịu các khoản thuế, L1 phí đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 760620 ngày 05/10/2015 đứng tên bà H R1 Êban theo đúng diện tích quản lý, sử dụng sau khi đã khấu trừ đi diện tích đất 2.754 m^2 đã được công nhận cho ông Trần Văn T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/1999.

[2.3]. Về án phí và chi phí tố tụng.

* Về án phí:

- Ông Y L1 Êban phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà H R1 Êban phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 5361 ngày 22/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho ông Trần Văn T1 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai số 2933 ngày 04/7/2023.

* Về chi phí tố tụng.

- Ông Y L1 Êban phải thanh toán cho ông Trần Văn T1 3.456.500 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Bà H R1 Êban phải thanh toán cho ông Trần Văn T1 3.456.500 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án

dân sự có quyền thoả 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hạnh Vân