

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 163/2024/DS-PT

Ngày: 07/5/2024

V/v: Yêu cầu công nhận 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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huồn và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 07/5/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2024/TLPT-DS ngày 16/01/2024 về “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2024/QĐPT-DS ngày 14/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 136/2024/QĐ-PT ngày 11/4/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nhữ Thị L; Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện M’Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M; Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện M’Đ, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Lê Thị T; Nơi đăng ký HKTT: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Nơi đăng ký tạm trú: 595/42, tổ A, khu G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn M’Đrăk, huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk. (Có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt)

+ Bà Mai Thị Đ; Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện M’Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Phạm Hải D; Địa chỉ: Khố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nhữ Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:* Ngày 20/8/2018 bà Nhữ Thị L có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T thửa đất số 02, tờ bản đồ số 50, diện tích 13.018m² tại thôn G, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số BA 439390 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 15/11/2012 cho bà Lê Thị T, với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Bà L đã thanh toán cho bà T số tiền 220.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận QSD đất đang được thế chấp tại ngân hàng nên hai bên chỉ viết giấy tay việc sang nhượng thửa đất với nhau và thỏa thuận đến ngày 20/12/2021 bà T sẽ làm thủ tục xóa thế chấp tại ngân hàng, giao lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà L đồng thời làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho bà L, bà L sẽ trả hết số tiền còn lại là 30.000.000 đồng cho bà T. Sau khi ký giấy sang nhượng đất ngày 20/8/2018 thì bà T đã bàn giao đất trên thực địa cho bà L quản lý, sử dụng đến nay không tranh chấp với ai.

Đến ngày 19/3/2019, bà L mới biết việc bà T đã xóa thế chấp đối với giấy chứng nhận QSD đất trên tại ngân hàng và tiếp tục sử dụng giấy chứng nhận QSD đất để thế chấp cho ông Lưu Bá K vay số tiền 70.000.000 đồng. Do bà T không có khả năng trả nợ nên ngày 09/4/2021 các bên thỏa thuận, bà L sẽ trả nợ cho ông K thay bà T số tiền 70.000.000 đồng, trong đó 30.000.000 đồng là số tiền còn lại trong thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất, 40.000.000 đồng bà T vay của bà L. Sau đó, các bên đã thực hiện thỏa thuận và ông K, bà T, bà L cùng nhau làm thủ tục xóa thế chấp đối với thửa đất trên theo quy định, bà T đã giao lại giấy chứng nhận QSD đất bản chính cho bà L giữ nhưng giữa bà T và bà L vẫn chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất. Thời gian sau bà T đi làm ăn xa, không thông báo địa chỉ cho bà L biết, mặc dù nhiều lần bà L gọi điện yêu cầu bà T về địa phương để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất theo quy định nhưng bà T chỉ hứa hẹn chứ không thực hiện.

Ngày 01/8/2022, bà L nhận được thông báo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrăk về việc kê biên quyền sử dụng đất trên thì bà L gọi điện cho bà T được bà T trả lời cứ giải quyết theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/8/2018, sau đó bà T cắt liên lạc với bà L. Hiện nay, bà L không biết bà T đang ở đâu.

Do đó, bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/8/2018 giữa bà L và bà T có hiệu lực, buộc bà T làm thủ tục chuyển nhượng đối với 13.018m² đất trồng cây hằng năm khác tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 50 theo giấy chứng nhận QSD đất số BA 439390 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 15/11/2012 cho bà Lê Thị T, vị trí: Phía Đông giáp đường đất dài 74,30m; Phía Tây giáp đất bà L đang sử dụng do khai hoang thêm gồm 02 đoạn dài lần lượt 41,95m và 29,81m; Phía Nam giáp đường đất có 04 cạnh dài lần lượt 73,50m – 14,34m – 75,57m – 13,66m (hiện nay đường đất đã nắn thẳng nên 03

cạnh 14,34m – 75,57m – 13,66m giáp đất bà Hoàng Thị Ú đang sử dụng); Phía Bắc giáp đất bà L đang sử dụng do khai hoang dài thêm 183,17m.

Việc vay tiền giữa bà Đ và bà T không có biện pháp bảo đảm bằng tài sản, bà T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Đ sau thời gian bà L nhận chuyển nhượng đất. Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrăk kê biên quyền sử dụng đất mà bà L nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng từ năm 2018 là xâm phạm quyền lợi chính đáng của bà L. Do đó, bà L yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrăk thu hồi quyết định kê biên tài sản của bà T.

** Tại văn bản nêu ý kiến ngày 27/9/2023 ông Phạm Hải D là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ trình bày:* Sau khi có Quyết định số 34/2018/QĐST-DS ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Chi cục Thi hành án huyện Ea Kar đàn thi hành án thì bà Lê Thị T lập giấy sang nhượng cho bà L thửa đất số 02, tờ bản đồ số 50 là hành vi tẩu tán tài sản, bà T đã xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người thứ 3 là người được thi hành án. Thời điểm bà T lập giấy sang nhượng cho bà L, bà T đang thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lưu Bá K. Luật Đất đai năm 2013 đã quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và có hiệu lực kể từ khi đăng ký vào sổ địa chính. Tài sản của bà T đang bị phong tỏa, kê biên, cưỡng chế để thi hành án thì không được chuyển nhượng. Đề nghị HĐXX bác đơn khởi kiện của bà L do vi phạm pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho người thứ 3 theo quy định.

** Tại công văn số 185/CV-CCTHADS ngày 15/3/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án huyện M'Đrăk trình bày:* Ngày 31/5/2021, Chi cục Thi hành án huyện M'Đrăk nhận được hồ sơ ủy thác thi hành án số 23, 24 và 25/QĐ-CCTHADS ngày 21/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar. Ngày 04/6/2021, Chi cục Thi hành án huyện M'Đrăk ban hành Quyết định thi hành án số 384, 385 và 386/QĐ-CCTHADS đối với ông Hồ Thanh T1 và bà Lê Thị T phải thi hành: Tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 đồng; Trả cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị L1 120.000.000 đồng theo Quyết định số 21/2020/QĐST-DS ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar; Trả cho bà Mai Thị Đ 89.960.000 đồng theo Quyết định số 34/2019/QĐST-DS ngày 31/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

Quá trình xác minh, xác định được bà T có quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác diện tích 13.018m², thửa đất số 02, tờ bản đồ số 50 theo Giấy chứng nhận QSD đất số BA 439390 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 15/11/2012 cho bà T. Bà L đang quản lý và sử dụng diện tích đất nói trên, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà T bằng giấy viết tay. Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrăk đã ban hành Thông báo số 20/TB-CCTHADS ngày 01/8/2022 cho bà L có quyền khởi kiện hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản tranh chấp. Tuy nhiên, bà L không khởi kiện.

Ngày 21/9/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrăk ban hành Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 13.018m², thửa đất số 02, tờ bản đồ số 50. Ngày

14/12/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrăk ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS đối với bà Lê Thị T.

** Tại văn bản xác nhận làm chứng ngày 27/9/2023, người làm chứng ông Lưu Bá K trình bày:* Vào ngày 19/3/2019 bà Lê Thị T có vay của ông K một số tiền và thế chấp một giấy chứng nhận QSD đất số BA 439390, việc thế chấp được Văn phòng đăng ký đất đai huyện M'Đrăk xác thực. Ngày 09/4/2021, bà T và bà Nhữ Thị L đến nhà ông K, tại đây ông K nhìn thấy bà L đưa cho bà T số tiền 70.000.000 đồng. Sau đó bà T trả số tiền này cho ông K và ông K nghe hai bên nói qua lại với nhau là bà L trả cho bà T số tiền 30.000.000 đồng là tiền mua đất, còn lại bà T nợ bà L. Sau khi ông K nhận đủ số tiền thì cùng bà T và bà L đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện M'Đrăk xóa thế chấp. Ông K cũng đã giao giấy chứng nhận QSD đất cho bà T. Còn những việc sau này ông K không rõ.

** Người làm chứng bà Hoàng Thị Ú trình bày:* Bà và bà Nhữ Thị L, bà Lê Thị T chỉ quen biết nhau, không có mâu thuẫn gì. Bà Ú có đất giáp với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 50 tại thôn G, xã C, huyện M'Đrăk của bà L. Bà Ú không biết việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà T và bà L. Bà Ú chỉ biết bà L đã sử dụng thửa đất nói trên từ năm 2018, bà L sử dụng đất trước khi bà Ú nhận chuyển nhượng QSD đất thửa đất giáp bên thửa đất của bà L. Trong quá trình sử dụng đất từ năm 2018 đến nay bà L sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Trước đây bà T có sử dụng đất không thì bà Ú không biết. Bà Ú không có tranh chấp gì với thửa đất của bà L đang sử dụng. Ranh giới giữa hai thửa đất là rõ ràng, không có tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì giữa bà Ú và bà L không có tranh chấp, không có yêu cầu gì nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 24/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 87, Điều 147, 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, các Điều 192, 217, 218, 219, 220, 227, 228, 243, 244, 266, 271 và Điều 275 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 6, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 129, 132, 500, 501, 502, 503 Bộ Luật dân sự;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích 13.018m² thửa đất số 02, TĐĐ số 50 theo GCNQSD đất số BA 439390 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 15/11/2012 cho bà Lê Thị T, tọa lạc tại thôn G, xã C, huyện M'Đrăk có hiệu lực pháp luật (hiện nay diện tích 13.018² nằm trong diện tích 22.537,3m² thuộc thửa đất số 131, TĐĐ 162). Vị trí:

- Phía Đông giáp đường đất dài 74,30m;

- Phía Tây giáp đất bà L đang sử dụng do khai hoang thêm gồm 02 đoạn dài lần lượt 41,95m - 29,81m;

- Phía Nam giáp đường đất có 04 cạnh dài lần lượt 73,50m – 14,34m – 75,57m – 13,66m (hiện nay đường đất đã nắn thẳng nên 03 cạnh 14,34m – 75,57m – 13,66m giáp đất bà Hoàng Thị Ú đang sử dụng);

- Phía Bắc giáp đất bà L đang sử dụng do khai hoang dài thêm 183,17m.

Bị đơn có nghĩa vụ phối hợp cùng nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho nguyên đơn. Nếu bị đơn không phối hợp, thì nguyên đơn có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên.

2. Đề nghị CCTHADS huyện M'Đrăk thu hồi Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS ngày 21/9/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 13.018m² thửa đất số 02, TĐĐ số 50.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 02/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự xét thấy toàn bộ nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ là không có căn cứ, nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2019/QĐST-DS ngày 31/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, giữa bà Mai Thị Đ và bà Lê Thị T được ban hành và có hiệu lực từ ngày 31/5/2019. Giấy sang nhượng đất của bà Nhữ Thị L và bà Lê Thị T được ký kết và thực hiện vào ngày 20/8/2018 có xác nhận của Ban tự quản Thôn E.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà L được thỏa thuận thực hiện trước khi có Quyết định công nhận thỏa thuận số 34 giữa bà Đ và bà T. Bà Đ cho rằng sau khi có Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, trong thời gian chờ thi hành án bà T với bà L mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà Đ là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ.

[2.2] Bà Mai Thị Đ cho rằng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 50, diện tích 13.018m² đã được kê biên đảm bảo thi hành án theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 910/QĐ-CCTHADS ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar thì không được chuyển nhượng, HĐXX xét thấy:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T đã được các bên thực hiện từ ngày 20/8/2018, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay bà L đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của mình, bà T cũng đã giao đất trên thực địa cho bà L trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2018 đến nay không tranh chấp với ai. Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 910/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar được ban hành vào ngày 20/6/2019, sau khi bà L và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất và đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình. Vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T đã được các bên thực hiện xong về nội dung hợp đồng từ năm 2018 nhưng các bên chưa thực hiện xong việc sang tên QSD đất theo quy định. Để đảm bảo quyền lợi của mình bà L có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét hiệu lực hợp đồng để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản tranh chấp.

[2.3] Đối với ý kiến của bà Mai Thị Đ cho rằng, ngày 09/3/2019 bà Lê Thị T và ông Hồ Thành T3 đã lập hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại thôn G, xã C, huyện M'Đrăk cho ông Lưu Bá K thì không được mua bán tài sản thế chấp nếu không được bên nhận thế chấp đồng ý, HĐXX xét thấy:

Ngày 09/3/2019 bà T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 50 với ông Lưu Bá K là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà T đã ký kết với bà L từ ngày 20/8/2018. Tuy nhiên, sau khi sự việc xảy ra giữa bà T, bà L và ông K đã tự nguyện thỏa thuận thực hiện xong quyền, nghĩa vụ của các bên, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông K và bà T đã được xóa đúng quy định, các bên không có bất cứ tranh chấp nào đến nay. Vậy, việc mua bán tài sản giữa bà T và bà L không làm thay đổi, phát sinh, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của ông K.

[2.4] Về hình thức hợp đồng: Bà Đ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2018 giữa bà Nhữ Thị L và bà Lê Thị T chỉ là giấy mua bán viết tay, không được công chứng, chứng thực, như vậy hợp đồng vi phạm quy định về hình thức nên vô hiệu, HĐXX xét thấy:

Chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2018 là bà Nhữ Thị L và bà Lê Thị T có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự. Tại thời điểm ký kết và thực hiện hợp đồng các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện, không bị cưỡng ép, đe dọa, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2018 giữa bà L và bà T đã được các bên ký kết và thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2018 giữa bà Nhữ Thị L và bà Lê Thị T đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 50, diện tích 13.018m² tại thôn G, xã C, huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số BA 439390 do UBND huyện M’Đrăk cấp ngày 15/11/2012 cho bà Lê Thị T là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định trên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ.

Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Toà án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 24/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Toà án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích 13.018m² thửa đất số 02, TĐĐ số 50 theo GCNQSD đất số BA 439390 do UBND huyện M’Đrăk cấp ngày 15/11/2012 cho bà Lê Thị T, tọa lạc tại thôn G, xã C, huyện M’Đrăk có hiệu lực pháp luật (hiện nay diện tích 13.018² nằm trong diện tích 22.537,3m² thuộc thửa đất số 131, TĐĐ 162). Vị trí:

- Phía Đông giáp đường đất dài 74,30m;

- Phía Tây giáp đất bà L đang sử dụng do khai hoang thêm gồm 02 đoạn dài lần lượt 41,95m - 29,81m;

- Phía Nam giáp đường đất có 04 cạnh dài lần lượt 73,50m – 14,34m – 75,57m – 13,66m (hiện nay đường đất đã nắn thẳng nên 03 cạnh 14,34m – 75,57m – 13,66m giáp đất bà Hoàng Thị Ú đang sử dụng);

- Phía Bắc giáp đất bà L đang sử dụng do khai hoang dài thêm 183,17m.

Bị đơn có nghĩa vụ phối hợp cùng nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho nguyên đơn. Nếu bị đơn không phối hợp, thì nguyên đơn có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên.

2. Đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện M’Đrăk thu hồi Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS ngày 21/9/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 13.018m² thửa đất số 02, TĐĐ số 50.

3. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn bà Lê Thị T phải thanh toán lại cho nguyên đơn bà Nhữ Thị L 9.200.000 đồng (*Chín triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền chi phí tố tụng về xem xét thẩm định và định giá tài sản.

- Về chi phí giám định: Nguyên đơn bà Nhữ Thị L phải chịu chi phí giám định 5.040.000 đồng (*Năm triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng*), bà L đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000603 ngày 03/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

5. *Trường hợp quyết định được thi hành án 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 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 và Điều 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.*

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M’Đrăk;
- Chi cục THADS huyện M’Đrăk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung

