

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **129/2022/DS-PT**

Ngày: 17/5/2022

V/v: *Yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trường.

Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn.

Ông Phạm Tồn.

Thư ký phiên tòa: Ông Lương Quang Toàn, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 289/TBTL-TA ngày 09 tháng 11 năm 2020 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1556/2022/QĐ-PT ngày 20/4/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị B. Địa chỉ: Số 18/30 đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Thanh K (theo văn bản uỷ quyền ngày 15/3/2018). Địa chỉ: Số 85 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Vũ Tiến D và bà Phạm Thị N. Địa chỉ: Số 22 đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn vắng mặt.

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

3.1. Ông Văn Ngọc L và bà Nguyễn Thị N1 (ông Văn Ngọc L uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị N1 tham gia tố tụng, theo văn bản uỷ quyền ngày 07/9/2018). Địa chỉ: Số 18/32 đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn vắng mặt.

3.2. Anh Vũ Quốc S, sinh năm 1996; anh Vũ Kiên Tr, sinh năm 2000; chị Vũ Thị Thủy T2, sinh năm 2001. Địa chỉ: Số 22 đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh S, anh Tr và chị T2: Ông Vũ Tiến D (theo văn bản uỷ quyền ngày 04/4/2019 và ngày 27/4/2019). Vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Nhật N3 (theo văn bản uỷ quyền ngày 22/8/2018). Địa chỉ: Số 27 đường Trường Chinh, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Hoàng Đăng H2. Địa chỉ: Số 218 đường N4, phường C, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/3/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/01/2019 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị B trình bày:

Ngày 30/5/2011, vợ chồng ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà 369m² đất (có chiều ngang giáp đường đi 09m, chiều dài 41,22m), thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.974,6m² tại tổ dân phố 7, phường T, thành phố B; Diện tích đất vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng có tứ cận: hướng Đông giáp đất bà K; hướng Tây giáp đường nhựa; hướng Bắc giáp đất ông Văn Ngọc L; hướng Nam giáp diện tích đất còn lại của vợ chồng ông D. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, vợ chồng ông, bà đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D và vợ chồng ông D đã chuyển giao diện tích nêu trên cho vợ chồng ông, bà. Trong năm 2011, vợ chồng ông, bà xây dựng nhà ở và tường rào bao quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Ngày 17/6/2012, ông D và bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Văn Ngọc L 502m² thuộc thửa đất số 99, liền kề với diện tích đất của vợ chồng ông, và về hướng Bắc. Năm 2013, ông D và bà N làm thủ tục tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất, đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, được UBND thành phố B tách thành thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 224129 vào ngày 20/9/2013.

Tuy nhiên, tại thời điểm vợ chồng ông D làm thủ tục tách diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L thành thửa đất số 745, thì diện tích đất của vợ chồng ông L đã nằm trong quy hoạch mở đường đi. Việc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông D, đối với thửa đất số 745 đã chồng lấn lên diện tích đất của vợ chồng ông, bà. Ngày 26/9/2013, ông D và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, cho vợ chồng ông Văn Ngọc L, bà Nguyễn Thị N1. Vì vậy, ông, bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 30/5/2011, giữa vợ chồng ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N và vợ chồng ông, bà đối với diện tích đất 369m² thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, tại tổ dân phố 7, phường T, thành phố B; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/9/2013, giữa vợ chồng ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N và vợ chồng ông Văn Ngọc L, bà Nguyễn Thị N1, đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20; Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BP 224129, do UBND thành phố B cấp ngày 20/9/2013 cho hộ ông Vũ Tiến D, đối với thửa đất số 754, tờ bản đồ số 20.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Vũ Tiến D và bà Phạm Thị N trình bày:

Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.974,6m² tại tổ dân phố 7, phường T, thành phố B, của vợ chồng ông, bà là đất trồng cây lâu năm, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/6/2010.

Ngày 29/3/2011, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Văn Ngọc L, bà Nguyễn Thị N1 288,5m² đất thuộc thửa đất nêu trên, tại hướng Bắc của thửa đất (có chiều ngang giáp đường đi 07m, chiều dài 41,22m). Sau đó, vợ chồng ông, bà tiếp tục chuyển nhượng cho ông Hoàng Đăng H2 216m² đất thuộc thửa đất số 99, liền kề với diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L (chiều ngang giáp đường đi 4,9m; chiều ngang phía sau 5,6m; chiều dài 41,22m).

Ngày 30/5/2011, vợ chồng ông, bà tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Kim T, bà Lê Thị B 369m² đất thuộc thửa đất số 99, liền kề với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H2 (chiều ngang giáp đường đi 09m; chiều dài 41,22m). Năm 2012, vợ chồng ông T xây dựng nhà ở trên đất và xây dựng tường rào bao quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng, sử dụng ổn định đến nay.

Năm 2012, ông H2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà N1 288,5m² đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông, bà. Để hợp thức hoá diện tích đất mà vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông, bà và nhận chuyển

nhượng của ông H2, năm 2013, vợ chồng ông bà làm thủ tục tách diện tích đất vợ chồng ông L đang sử dụng, thuộc thửa đất số 99, thành thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, có diện tích 517,8m² và được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/9/2013. Ngày 26/9/2013, vợ chồng ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà N1 thửa đất số 745, để hợp thức hoá diện tích đất vợ chồng ông L đang sử dụng. Việc ông T, bà B khởi kiện, ông và bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Văn Ngọc L và bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Việc vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng 288,5m² đất của vợ chồng ông D, bà N và nhận chuyển nhượng 216m² đất của ông Hoàng Đăng H2, đúng như ông D và bà N đã trình bày. Năm 2013, vợ chồng ông bà nhờ vợ chồng ông D làm thủ tục tách diện tích đất vợ chồng ông, bà đang sử dụng thuộc thửa đất số 99, thành thửa đất số 745 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/9/2013. Ngày 26/9/2013, ông D và bà N1 làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà thửa đất số 745 là nhằm hợp thức hoá diện tích đất mà vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D và ông H2. Việc ông T và bà B khởi kiện, vợ chồng ông bà không đồng ý.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố B trình bày:

Năm 2013, UBND thành phố B tách diện tích đất 517,8m² thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20 của hộ gia đình ông Vũ Tiến D, thành thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông D, đối với thửa đất số 745, là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; Việc ông T và bà B khởi kiện yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 745, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người làm chứng là ông Hoàng Đăng H2 trình bày:

Ngày 08/4/2011, vợ chồng ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N viết giấy tay, chuyển nhượng cho ông 235,73m² đất (chiều ngang phía trước 4,9m; chiều ngang phía sau 5,6m; chiều dài 41,22m) thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, tại phường T, thành phố B. Tháng 4/2012, ông chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Văn Ngọc L, bà Nguyễn Thị N1.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị B rút yêu cầu khởi kiện về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 26/9/2013, giữa ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N và ông Văn Ngọc L, bà Nguyễn Thị N1, đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, tại tổ dân phố 7,

phường T, thành phố B. Ông T và bà B bổ sung yêu cầu khởi kiện là huỷ văn bản công chứng của Văn Phòng công chứng Đắc Lắc, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 và khoản 3 Điều 70 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; khoản 2 Điều 689 BLDS năm 2005; khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 244 BLTTDS;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị B;

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 224129, do UBND thành phố B cấp ngày 20/9/2013, cho hộ ông Vũ Tiến D đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, tại tổ dân phố 7, phường T, thành phố B (đã được đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Văn Ngọc L và bà Nguyễn Thị N1, vào ngày 14/10/2013).

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Kim T và bà Lê Thị B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 30/5/2011, giữa ông Nguyễn Kim T, bà Lê Thị B và ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N đối với 370,9m² đất, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, tại tổ dân phố 7, phường T, thành phố B.

[3] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị B về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 26/9/2013, giữa ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N và ông Văn Ngọc L, bà Nguyễn Thị N1, đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, tại tổ dân phố 7, phường T, thành phố B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/10/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Kim T và ngày 16/10/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 13/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị số 996/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/10/2021 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án

cấp sơ thẩm giải quyết lại; với các lý do: Về tố tụng: Bản án sơ thẩm tuyên ngày 28/9/2021 nhưng đến ngày 13/10/2021 Tòa án mới giao cho Viện kiểm sát là vi phạm thời hạn giao bản án theo khoản 2 Điều 269 BLTTDS; Tòa án không xác minh thu thập chứng cứ theo yêu cầu của bản án phúc thẩm và công văn của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là vi phạm Điều 22 Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 31/8/2016 của Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Về nội dung: Án sơ thẩm không chấp nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 370,9m² ngày 30/5/2011 giữa ông D, bà N và ông T, bà N1 với lý do đây là đất nông nghiệp chưa được tách thửa và cấp Giấy CNQSDĐ và chưa được công chứng chứng thực nên chưa đủ điều kiện là không đúng. Bởi lẽ các bên đã thực hiện xong việc giao nhận đủ tiền và đất, ông T và bà B đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2012 đến nay không ai tranh chấp; mặc khác theo Công văn 166/CV-TNMT ngày 10/4/2021 của Phòng TNMT thành phố B thì thửa đất trên phù hợp với quy hoạch đất ở và đất giao thông. Như vậy, tuy hợp đồng giữa ông D bà N và ông T bà B không tuân thủ về mặt hình thức nhưng vẫn phù hợp với quy định tại Điều 129 BLDS 2015 và điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Đối với việc ông T bà B yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho ông D bà N 517,8m² tại thửa số 517, tờ bản đồ số 745 được thay đổi nội dung chuyển cho ông L bà N1 ngày 14/10/2013; án sơ thẩm chấp nhận hủy Giấy CNQSDĐ nhưng không xem xét nội dung thay đổi chuyển nhượng cho ông L bà N1 là giải quyết chưa triệt để vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Thanh K đại diện cho nguyên đơn ông Nguyễn Kim T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 gửi đơn đề nghị xét xử vắng mặt và bảo lưu nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên nội dung kháng nghị cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim T, bà Lê Thị B với ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn có một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt; bà N1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Theo đề nghị của đương sự có mặt, của Kiểm sát viên; HĐXX quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Quyết định kháng nghị số 996/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm; HĐXX thấy rằng:

[2.1.1] Đối với kháng nghị hủy án vì vi phạm thủ tục tố tụng, xét thấy mặc dù Bản án sơ thẩm tuyên ngày 28/9/2021 nhưng đến ngày 13/10/2021 Tòa án mới giao cho Viện kiểm sát là vi phạm thời hạn giao bản án theo khoản 2 Điều 269 BLTTDS; Tòa án không xác minh thu thập chứng cứ theo yêu cầu của bản án phúc thẩm và công văn của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là vi phạm Điều 22 Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 31/8/2016 của Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Tuy nhiên những vi phạm trên không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên không nhất thiết phải hủy án sơ thẩm.

[2.1.2] Đối với kháng nghị hủy án vì giải quyết chưa triệt để nội dung, xét thấy:

[2.1.2.1] Đối với kháng nghị Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2011 giữa ông T bà B và ông D bà N; HĐXX thấy rằng: Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.974,6m² được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số BB 776739 ngày 22/6/2010 cho hộ ông Vũ Tiến D. Ngày 30/5/2011, ông D bà N viết giấy tay chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông T bà B có diện tích 369m² (9m x 41,22m) với giá 840.000.000 đồng, ông T bà B đã thanh toán đủ tiền và nhận đất sử dụng ổn định, lâu dài làm nhà ở từ năm 2012 đến nay, không có tranh chấp ranh giới với ai. Như vậy, mặc dù hợp đồng viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà B và ông D bà N không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng việc chuyển nhượng đất trên thực tế là có thật, các bên đã trả đủ tiền và quản lý sử dụng làm nhà ở ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Do đó yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà B và ông D bà N là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự và điểm b.3, mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do vậy, HĐXX cấp phúc

thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này, nhưng chỉ cần sửa quyết định bản án sơ thẩm, không nhất thiết phải hủy án.

[2.1.2.2] Đối với kháng nghị Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy CNQSDĐ nhưng không xem xét nội dung thay đổi chuyển nhượng cho ông L bà N1 là giải quyết chưa triệt để vụ án; HĐXX thấy rằng: Ngày 17/6/2012, ông D bà N lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho ông L bà N1 diện tích 517,8m² là 01 phần thửa đất số 99, tờ bản đồ 20 với tổng diện tích 2.974,6m² được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Vũ Tiến D ngày 22/6/2010. Ngày 20/9/2013, ông D bà N làm thủ tục tách từ thửa đất số 99, tờ bản đồ 20 tổng diện tích 2.974,6m² thành 02 thửa: Thửa số 99, tờ bản đồ 20 diện tích còn lại 2.456,8m² được UBND thành phố B cấp mới Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Vũ Tiến D vào ngày 12/01/2018. Thửa số 745, tờ bản đồ 20 diện tích 517,8m² (trong đó có 100m² đất ở) được UBND thành phố B cấp cho hộ ông Vũ Tiến D vào ngày 26/9/2013. Trong ngày 26/9/2013, ông D bà N và ông L bà N1 lập hợp đồng công chứng để chuyển nhượng diện tích 517,8m²; đến ngày 14/10/2013, ông D bà N được cập nhật thay đổi nội dung cơ sở pháp lý Giấy CNQSDĐ sang tên cho ông Văn Ngọc L và bà Nguyễn Thị N1. Quá trình giải quyết sơ thẩm các đương sự đều thừa nhận giữa ông D bà N và ông L bà N1 có chuyển nhượng đất trên thực tế, đã thanh toán đủ tiền và bàn giao đất và ông L bà N1 đã xây nhà ở ổn định. Xét về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D bà N và ông L bà N1 đều đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, hồ sơ chuyển nhượng chưa được UBND phường T, thành phố B kiểm tra xác nhận hiện trạng sử dụng đất nên việc tách thửa và cấp Giấy CNQSDĐ thửa 745 cho ông D bà N có một phần đất quy hoạch là đất giao thông và một phần chồng lấn lên đất của ông T bà B nên không đúng với hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất, vi phạm khoản 2, khoản 3 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Mặt khác, đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B cũng thừa nhận là việc cấp Giấy CNQSDĐ thửa 745 không đúng với thực trạng sử dụng và quy hoạch đất, nên Tòa án sơ thẩm hủy Giấy CNQSDĐ này để cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy CNQSDĐ khác cho phù hợp. Tại mục [1] quyết định của bản án tuyên hủy Giấy CNQSDĐ nói trên, có ghi cả phần đăng ký CNQSDĐ cho ông L bà N1 ngày 14/10/2013 là đầy đủ; nên không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 đề nghị sửa một phần án sơ thẩm; HĐXX thấy rằng:

[2.2.1] Đối với kháng cáo cho rằng không có căn cứ để hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho ông D bà N 517,8m² tại thửa số 517, tờ bản đồ số 745 được thay đổi nội dung chuyển cho ông L bà N1 ngày 14/10/2013; vấn đề này HĐXX

thấy rằng: Tại thời điểm ông D bà N tách 517,8m² đất chuyển nhượng cho ông L bà N1 thì có một phần đất được quy hoạch làm đường giao thông, nhưng các cơ quan chức năng không kiểm tra xác nhận hiện trạng sử dụng đất; mặt khác, tại kết quả biên bản đo đạc bằng máy ngày 18/9/2018 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B thể hiện việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông D bà N và chỉnh lý qua tên ông L bà N1 của thửa đất 745 có sự chồng lấn lên thửa đất mà ông T bà B đang sử dụng. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy CNQSDĐ nêu trên để các cơ quan chức năng xem xét cấp lại cho đúng thực trạng sử dụng đất là có căn cứ.

[2.2.2] Đối với yêu cầu của bà N1 về việc giải quyết hậu quả của việc hủy Giấy CNQSDĐ; HĐXX thấy rằng: Trong quá trình tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu các đương sự có phản tố hoặc có yêu cầu độc lập thì tạm ứng án phí để được xem xét, nhưng các đương sự không thực hiện nghĩa vụ theo quy định. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy CNQSDĐ do cấp không đúng ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, sau khi án có hiệu lực pháp luật các đương sự yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy CNQSDĐ theo đúng quy định.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Kim T đề nghị sửa một phần án sơ thẩm; HĐXX thấy rằng: Ông T kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2011 giữa ông T bà B và ông D bà N. Việc kháng cáo này giống như nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát và đã được HĐXX nhận định tại phần [2.1.2.1] chấp nhận kháng nghị; nên kháng cáo của ông cũng được chấp nhận.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên đây, HĐXX thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ các chứng cứ và tuyên xử một số yêu cầu của đương sự đúng pháp luật. Tuy nhiên việc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2011 giữa ông T bà B và ông D bà N là còn thiếu sót; nên HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo và kháng nghị với nội dung trên. Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 và những phần kháng cáo khác của ông Nguyễn Kim T và kháng nghị khác theo Quyết định kháng nghị số 996/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk không phù hợp với nhận định của HĐXX, nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không

bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Kim T và một phần Quyết định kháng nghị số 996/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 và khoản 3 Điều 70 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị B;

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 224129, do UBND thành phố B cấp ngày 20/9/2013, cho hộ ông Vũ Tiến D đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, tại tổ dân phố 7, phường T, thành phố B (đã được đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Văn Ngọc L và bà Nguyễn Thị N1, vào ngày 14/10/2013).

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Kim T và bà Lê Thị B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 30/5/2011, giữa ông Nguyễn Kim T, bà Lê Thị B và ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N đối với 370,9m² đất, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, tại tổ dân phố 7, phường T, thành phố B.

[3] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 26/9/2013, giữa ông Vũ Tiến D, bà Phạm Thị N và ông Văn Ngọc L, bà Nguyễn Thị N1, đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, tại tổ dân phố 7, phường T, thành phố B.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ; bà N1 đã tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ tại biên lai thu số 9564 ngày 22/10/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, bà N1 đã

nộp đủ án phí

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

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (17/5/2022)

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc Kiểm tra II – TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Người tham gia tố tụng (theo địa chỉ);
- Lưu Hồ sơ vụ án, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường