TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 250/2023/DS-PT
Ngày 08 - 8 - 2023

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA 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 Hạnh Vân

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và ông Nguyễn Duy Thuấn.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Đặng Thanh Q- Sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Số 18/8 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn:**

- Ông Ngô Tiến D - Sinh năm 1982 (có mặt).

- Bà Hoàng Thị Bảo Y - Sinh năm 1985 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Ông Ngô Tiến D (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 265 đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Trương Văn Đ - Sinh năm 1987 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Trần Thị V - Sinh năm 1987 (có

mặt).

Cùng địa chỉ: Hẻm 226/6 đường S, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

+ Bà Trần Thị V - Sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Hẻm 226 đường S, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Đặng Ngọc T- Sinh năm 1985 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Đặng Thanh Q.

Cùng địa chỉ: Số 18/8 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim L - Chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 413 đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:***

Ngày 11/4/2022 vợ chồng ông Ngô Tiến D, bà Hoàng Thị Bảo Y chuyển nhượng cho bà Q, ông T diện tích đất là 200 m^2 thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036268 do Ủy ban nhân dân thành phố Bcấp ngày 27/01/2011 với giá 500.000.000 đồng. Bà Q, ông T đã thanh toán hết số tiền này và xây dựng tường rào, cải tạo đất. Khi chuyển nhượng cho bà Q, ông T diện tích đất nêu trên, vợ chồng ông D cam kết không chuyển nhượng cho bất kỳ ai khác. Vì thửa đất số 17 có tổng diện tích 614,3 m^2, ông D và bà Y chuyển nhượng cho bà Q, ông T 200 m^2, diện tích còn lại của ông D và một phần ông D chuyển nhượng cho ông Trương Văn Đ nên ông D có cam kết giữ, quản lý bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác, khi có điều kiện sẽ tách thửa sang tên cho bà Q, ông T, nếu không tách thửa sẽ sang tên cho ông Đ và ông Đ cùng đứng tên. Việc này, ba bên gồm bà Q, ông T, vợ chồng ông D và ông Đ đều thống nhất.

Ngày 17/7/2022 bà Qthấy có thợ xuống sửa chữa công trình tại thửa đất còn lại của ông D, bà Q có liên hệ xem ông D có chuyển nhượng cho ai không để cùng làm giấy tờ thì ông D nói ông chỉ sửa nhà, "không bán cho ai". Tuy nhiên, ngày 27/7/2022 bà Q thấy có người tiếp tục đổ đất tại phần đất còn lại của ông D, sau khi tìm hiểu được biết được vợ chồng ông D đã ký sang tên cho ông Trương Văn Đ vào ngày 20/5/2022 và đăng ký biến động đứng tên ông Đ ngày 03/6/2022.

Ngày 20/8/2022 bà Q yêu cầu vợ chồng ông D và ông Đ làm việc và xác nhận thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036268 mà ông Đ đang đứng tên có một phần diện tích đất của bà Q, khi có điều kiện tách thửa ông Đ phải ký các thủ tục để tách thửa cho bà Q. Vừa qua, bà Q có liên hệ ông Đ để làm các thủ tục tách thửa cho bà Q nhưng ông Đ tìm mọi lý do để không thực hiện.

Vì vậy, bà Q làm đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Tiến D, bà Hoàng Thị Bảo Y và ông Trương Văn Đ đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036268 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 27/01/2011, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L chứng nhận ngày 20/5/2022 số công chứng 756, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Ngày 18/11/2022 bà Đặng Thanh Q nộp đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2022 giữa ông Ngô Tiến D, bà Hoàng Thị Bảo Y và bà Đặng Thanh Q, ông Đặng Ngọc T đối với 200 m^2 trong thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Công nhận thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 614,3 m^2 thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng bà Đặng Thanh Q, ông Đặng Ngọc T và ông Trương Văn Đ; Ông Trương Văn Đ có trách nhiệm cùng bà Đặng Thanh Q, ông Đặng Ngọc T liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký đồng sử dụng đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn là ông Ngô Tiến D trình bày:***

Trong tháng 01/2020 ông Ngô Tiến D chuyển nhượng cho ông Đ một phần diện tích đất khoảng 138 m^2, có 50 m^2 đất thổ cư trong tổng diện tích 614,3 m^2 thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tháng 4/2022 ông D chuyển nhượng cho bà Q 200 m^2 đất nông nghiệp. Sau đó, ông Đ mua lại phần diện tích còn lại khoảng 280 m^2 đất nông nghiệp. Vì ông Đ đã xây nhà và mua diện tích đất lớn hơn có phần đất thổ cư nên ông Đ đề nghị ông D sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Ông D có cam kết với ông Đ là đã bán 200 m^2 đất nông nghiệp cho bà Q bằng giấy viết tay, bà Qxây tường rào, làm sân lợp tôn không ai tranh chấp. Bà Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Đ thì ông D không đồng ý.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn là ông Trương Văn Đ, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Văn Đ là bà Trần Thị V trình bày:***

Tất cả giao dịch giữa ông Đ và gia đình ông Ngô Tiến D là hợp pháp. Từ tháng 01/2021 gia đình ông Đ và gia đình ông Ngô Tiến D thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng 01 phần diện tích đất trên thửa đất số 17 tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nội dung được thể hiện cụ thể qua hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/5/2021. Trong thời gian từ tháng 3/2021 đến tháng 6/2021 gia đình ông Đ đã xây nhà và chuyển về đây sinh sống ổn định trên diện tích đất này. Ngày 21/4/2022 gia đình ông Đ và gia đình ông Ngô Tiến D đã thỏa thuận bán lại cho ông Đ thêm một phần diện tích đất nông nghiệp trong phần diện tích còn lại; đồng thời làm hợp đồng sang tên chuyển nhượng cho ông Đ quyền sử đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 46 tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036268 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 27/01/2021, được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L ngày 20/5/2022. Tất cả thủ tục chuyển nhượng đều được thực hiện công khai theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Các giao dịch thỏa thuận trong hợp đồng giữa bà Đặng Thanh Q và gia đình ông Ngô Tiến D, ông Đ không được chứng kiến và không tham gia, không liên đới trách nhiệm.

Do gia đình ông Đặng Ngọc T và bà Đặng Thanh Q mua đất nông nghiệp của gia đình ông Ngô Tiến D và bà Hoàng Thị Bảo Y không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu và các điều kiện tách thửa do nhà nước quy định hiện hành. Để gia đình ông Đặng Ngọc T và bà Đặng Thanh Q yên tâm sử dụng phần diện tích đất đã thỏa thuận với ông D, gia đình ông Đ đã đồng ý cam kết không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng diện tích đất của nhà bà Q; đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho gia đình bà Q tách thửa khi đủ các điều kiện tách thửa theo quy định của nhà nước quy định (hiện tại chưa đủ điều kiện tách thửa). Qua tìm hiểu hiểu tại địa chính phường E và kênh thông tin khác ông Đ được biết phần diện tích còn lại của ông D bán cho gia đình bà Q chưa đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật. Do đó, ông Đ không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thanh Q.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V đồng ý với phần trình bày của ông Trương Văn Đ và không trình bày gì thêm.***

**** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc T đồng ý với phần trình bày của bà Đặng Thanh Q.***

**** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L trình bày:***

Ngày 20/5/2022 Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Ngô Tiến D, bà Hoàng Thị Bảo Y và ông Trương Văn Đ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 17, tờ bản đồ số 46 tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk căn cứ theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 036268 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 27/01/2011, đăng ký biến động ngày 26/04/2019, ngày 08/10/2010, ngày 29/10/2020. Nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, tài sản không bị ngăn chặn hay bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên đã tiến hành công chứng hợp đồng, giao dịch giữa các bên. Công chứng viên nhận thấy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật đã tiến hành công chứng các hợp đồng, giao dịch nêu trên theo đúng trình tự, thẩm quyền và trách nhiệm của mình theo quy định của Luật công chứng 2014 và các quy định của pháp luật liên quan.

Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Áp dụng Điều 122, Điều 129, Điều 130, Điều 500, Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 98, Điều 99, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thanh Q.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2022 giữa vợ chồng ông bà Ngô Tiến D, Hoàng Thị Bảo Y với vợ chồng bà Đặng Thanh Q, ông Đặng Ngọc T với diện tích là 200 m^2 (đo đạc thực tế 209,5 m^2) tại thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất bà Q và ông T quản lý, sử dụng có vị trí, phía Đông giáp thửa đất số 53 của hộ bà Q, ông T, phía Tây giáp thửa đất số 10 (cũ 119), phía Bắc giáp thửa đất số 7 (cũ 119), phía Nam giáp thửa đất số 17 (phần diện tích 414,3m^2 ông Đ, bà V quản lý, sử dụng).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2022 giữa vợ chồng ông Ngô Tiến D, bà Hoàng Thị Bảo Y với ông Trương Văn Đ với diện tích là 614,3 m^2, tại thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L chứng nhận ngày 20/5/2022 số công chứng 756, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu một phần đối với diện tích là 200 m^2 (đo đạc thực tế 209,5m^2 của bà Q, ông T quản lý, sử dụng), vị trí tứ cận: phía Đông giáp thửa đất số 53 của hộ bà Q, ông T, phía Tây giáp thửa đất số 10 (cũ 119), phía Bắc giáp thửa đất số 7 (cũ 119), phía Nam giáp thửa đất số 17 (phần diện tích 414,3m^2 của ông Đ, bà V quản lý, sử dụng)

-Ông Trương Văn Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Cụ thể đối với diện tích là 414,3 m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 398,2 m^2 đất nông nghiệp, trong đó có 50 m^2 đất thổ cư), có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất số 54 và thửa đất 55, phía Tây giáp thửa đất số 10 và thửa đất số 34 (cũ 119), phía Bắc giáp thửa đất số 17 (phần diện tích 200m^2 bà Q, ông T quản lý, sử dụng), phía Nam giáp thửa đất số 38 và đường đi

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận đồng sở hữu để cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là bà Đặng Thanh Q.

-Bà Đặng Thanh Q, ông Đặng Ngọc T và ông Trương Văn Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích thực tế quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Ông Trương Văn Đ có nghĩa vụ cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036268, vào sổ số CH-056119 do Ủy ban nhân dân thành phố Bcấp ngày 27/01/2011, được đăng ký biến động cho ông Trương Văn Đ ngày 03/6/2022 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 07/5/2023 bị đơn ông Trương Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:*** Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, này 11/4/2022 vợ chồng ông D, bà Y chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thành bà Q200 m^2 đất trong tổng diện tích 614,3 m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 46. Ngày 20/5/2022 vợ chồng ông D, bà Y lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích 614,3 m^2 đất cho ông Đ, trong đó có 200 m^2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Q là không phù hợp với thoả thuận thực tế giữa các bên. Ngày 20/8/2022 vợ chồng ông D, bà Y, vợ chồng ông T, bà Q và ông Đ thoả thuận về việc phân chia thực tế đối với quyền sử dụng đất đang quản lý, sử dụng; theo thoả thuận các bên đồng ý cùng chung sử dụng đất theo diện tích đã thoả thuận nhưng không đồng ý liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đồng sở hữu. Thực tế, vợ chồng ông T, bà Q, vợ chồng ông Đ, bà V không tranh chấp về ranh giới đất, các bên đã xây dựng công trình, trồng cây và hàng rào bảo vệ đất. Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà Y với ông Đ vô hiệu một phần đối với diện tích 200 m^2 là có căn cứ. Theo Công văn số 429 ngày 01/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và xác minh tại Uỷ ban nhân dân phường E thì diện tích đất 200 m^2 thuộc thửa đất số 17 tiếp giáp với thửa đất số 53 của gia đình bà Q, thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông, sử dụng ổn định, không tranh chấp, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào tình hình thực tế sử dụng đất để công nhận thoả thuận chuyển nhượng đất là có căn cứ. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn Đ.

[2.1]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2022 giữa ông Ngô Tiến D, bà Hoàng Thị Bảo Y với ông Trương Văn Đ.

Ông Ngô Tiến D và bà Hoàng Thị Bảo Y được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, diện tích đất 614,3 m^2 (trong đó có 50 m^2 đất ở, 564,3 m^2 đất trồng cây lâu năm), địa chỉ tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036268 ngày 27/01/2011.

Ngày 10/5/2021 ông D, bà Y chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông Trương Văn Đ, diện tích chuyển nhượng 139,02 m^2 (trong đó có 50 m^2 đất ở). Hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/4/2022 ông D, bà Y chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông Đặng Ngọc T, bà Đặng Thanh Q, diện tích chuyển nhượng 200 m^2 đất nông nghiệp (đo đạc thực tế 209,5 m^2). Hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/5/2022 ông D, bà Y và ông Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 614,3 m^2 (trong đó có 50 m^2 đất ở, 564,3 m^2 đất trồng cây lâu năm). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biến động sang tên cho ông Trương Văn Đ.

Cùng ngày, ông D, bà Y (bên A) và ông Đ (bên B) đã lập Văn bản thỏa thuận, nội dung: *"Bên B mua của bên A 414,3 m^2 đất trong đó có 50 m^2 đất ở và 364,3 m^2 đất nông nghiệp tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 46 tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bên A sang tên cho bên B diện tích 200 m^2 đất nông nghiệp đã bán cho ông Thành và bà Qbằng giấy viết tay do chưa tách thửa được nên sang tên cho bên B đứng tên trên GCNQSDĐ, bên B cam kết sau này làm giấy viết tay bán lại 200 m^2 đất nông nghiệp cho ông Thành, bà Q…"*

Ngày 20/8/2022 vợ chồng ông Ngô Tiến D, bà Hoàng Thị Bảo Y, vợ chồng bà

Đặng Thanh Q, ông Đặng Ngọc T và vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Trần Thị V lập Biên bản làm việc thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ và việc phân chia đối với quyền sử dụng đất thực tế các bên đang quản lý, sử dụng, văn bản được Văn phòng công chứng Đại An chứng nhận ngày 20/8/2022 số công chứng 702, quyển số 08/SCT/CK.ĐC.

Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 614,3 m^2 của thửa đất số 17 vào ngày 20/5/2022, các bên đương sự đều biết ông D, bà Y đã chuyển nhượng 200 m^2 đất trong tổng số 614,3 m^2 cho bà Q, ông T nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2022 giữ ông D, bà Y, ông Đ vô hiệu một phần theo Điều 130 Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên, trên thực tế ông D, bà Y chỉ chuyển nhượng cho ông Đ, bà V diện tích 414,3 m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 398,2 m^2 đất nông nghiệp, trong đó có 50 m^2 đất thổ cư) phù hợp với diện tích đất thực tế các bên đang quản lý sử dụng, biên bản thỏa thuận ngày 20/5/2022 giữa ông D với ông Đ, biên bản làm việc thỏa thuận giữa 03 bên ngày 20/8/2022. Do vậy, việc vợ chồng ông D, bà Y chuyển nhượng 414,3 m^2 cho vợ chồng ông Đ, bà V đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 130 Bộ luật dân sự.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Thực tế các bên chỉ thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng là 414,3 m^2 đất, không phát sinh hậu quả của phần hợp đồng bị tuyên vô hiệu nên không đề cập xử lý là phù hợp.

[2.2]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2022 giữa ông Ngô Tiến D, bà Hoàng Thị Bảo Y và bà Đặng Thanh Q, ông Đặng Ngọc T.

Ngày 11/4/2022 ông D, bà Y chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 17 cho ông Đặng Ngọc T, bà Đặng Thanh Q, diện tích chuyển nhượng 200 m^2 đất nông nghiệp (đo đạc thực tế 209,5 m^2). Phần diện tích chuyển nhượng có vị trí tứ cận, phía đông giáp thửa đất số 53 (cũ 14) dài 12 m, phía tây giáp thửa đất số 10 (cũ 19) dài 12 m, phía nam giáp thửa đất số 17 dài 18m, phía bắc giáp thửa đất số 7 (cũ 119). Hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Mặc dù diện tích đất chuyển nhượng 200 m^2 đất nông nghiệp không đủ hạn mức 500 m^2 để tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã thanh toán xong tiền, bàn giao đất trên thực địa, ông T, bà Q đã xây dựng tường rào, quản lý sử dụng trên thực tế, các bên không có tranh chấp về việc chuyển nhượng.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 03/02/2023 của Công ty đo đạc tư vấn Đ, Biên bản xác minh ngày 23/3/2023 tại Uỷ ban nhân dân phường E thể hiện

phần diện tích đất 200 m^2 thuộc thửa đất số 17 có cạnh phía đông giáp thửa đất số 53, tờ bản đồ số 46, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 197753 ngày 17/7/2018 đứng tên ông Đặng Ngọc T và bà Đặng Thanh Q. Tại Công văn số 429/CNBMT-TTLT ngày 01/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thể hiện thửa đất số 17 và số 53, tờ bản đồ số 46 phường E thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông. Do vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/4/2022 giữa vợ chồng ông D, bà Y và vợ chồng ông T, bà Q theo khoản 2 Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự, Điều 98, 99, 188 Luật đất đai.

Về chi phí để thực hiện việc tách, hợp thửa đất và đăng ký quyền sử dụng đất: Tại hợp đồng chuyển nhượng thể hiện ông D, bà Y (bên chuyển nhượng) phải chịu chi phí chuyển nhượng. Tại phiên toà, bà Q tự nguyện chịu chi phí, nghĩa vụ tài chính theo quy định.

[2.3]. Đối với yêu cầu khởi kiện về việc công nhận thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, diện tích 614,3 m^2 tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng chung của bà Đặng Thanh Q, ông Đặng Ngọc T và ông Trương Văn Đ để cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông Đ không đồng ý đồng sở hữu quyền sử dụng đối với thửa đất trên nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3]. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên bị đơn ông Trương Văn 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 129, Điều 130, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 98*;* Điều 99, Điều 188 Luật đất đai 2013;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thanh Q.

[1.1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2022 giữa bên chuyển nhượng ông bà Ngô Tiến D, bà Hoàng Thị Bảo Y với bên nhận chuyển nhượng bà Đặng Thanh Q, ông Đặng Ngọc T đối với diện tích đất 200 m^2 (đo đạc thực tế 209,5 m^2) tại thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Phần diện tích đất 200 m^2 bà Q và ông T được quyền quản lý, sử dụng có vị trí tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa đất số 53 dài 11,65 m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 10 (cũ 119) dài 6,10 m + 6,17 m;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 7 (cũ 119) dài 3,33 m + 4,07 m + 2,65 m + 5,23 m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 17 (phần diện tích 414,3 m^2 ông Đ, bà V quản lý, sử dụng) dài 14,56 m + 4,85 m.

Bà Q, ông T có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên và chịu chi phí, nghĩa vụ tài chính theo quy định.

[1.2]. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Tiến D, bà Hoàng Thị Bảo Y với bên nhận chuyển nhượng ông Trương Văn Đ, diện tích là 614,3 m^2, tại thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L chứng nhận ngày 20/5/2022 số công chứng 756, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu một phần đối với diện tích là 200 m^2 (đo đạc thực tế 209,5 m^2 của bà Q, ông T đang quản lý, sử dụng). Phần diện tích đất 200 m^2 bị vô hiệu có vị trí tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa đất số 53 dài 11,65 m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 10 (cũ 119) dài 6,10 m + 6,17 m;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 7 (cũ 119) dài 3,33 m + 4,07 m + 2,65 m + 5,23 m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 17 (phần diện tích 414,3 m^2 ông Đ, bà V quản lý, sử dụng) dài 14,56 m + 4,85 m.

[2]. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Tiến D, bà Hoàng Thị Bảo Y với bên nhận chuyển nhượng ông Trương Văn Đ vô hiệu đối với diện tích 414,3 m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 398,2 m^2 đất nông nghiệp, trong đó có 50 m^2 đất thổ cư).

- Công nhận thửa đất số 17, tờ bản đồ 46, địa chỉ phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 614,3 m^2 thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng bà Đặng Thanh Q, ông Đặng Ngọc T và ông Trương Văn Đ.

[3]. Ông Trương Văn Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Cụ thể đối với diện tích là 414,3 m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 398,2 m^2 đất nông nghiệp, trong đó có 50 m^2 đất thổ cư), có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa đất số 54 và thửa đất 55 dài 4,63 m + 4,01 m + 6,15 m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 10 và thửa đất số 34 (cũ 119) dài 8,43 m + 5,71 m + 4,64 m + 2,06 m;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 17 (phần diện tích 200 m^2 bà Q, ông T quản lý, sử dụng) dài 14,56 m + 4,85 m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 38 và đường đi dài 0,45 m + 1,97 m + 4,13 m + 4,44 m + 13,99 m + 1,04 m.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng.

[4.1]. Về án phí.

- Ông Ngô Tiến D và bà Hoàng Thị Bảo Y phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đặng Thanh Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào biên lai thu tạm ứng số 21578 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho bà Đặng Thanh Q 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng số 22732 ngày 24/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Trương Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trương Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 1996 ngày 16/5/2023.

[4.2]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- Ông Ngô Tiến D và bà Hoàng Thị Bảo Y phải chịu 2.368.000 đồng. Số tiền này ông D, bà Y có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Đặng Thanh Q.

- Ông Trương Văn Đ phải chịu 2.368.000 đồng. Số tiền này ông Đ có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Đặng Thanh Q.

[5]. 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.

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, Điều 7, Điều 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.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp.BMT;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hạnh Vân