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

Bản án số: 75/2024/DS-PT
Ngày: 10-7-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thưởng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Hà và ông Lưu Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 25-6-2024 và 10-7-2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2024/TLPT-DS ngày 07-3-2024 về *"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 07-12-2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2024/QĐ-PT ngày 18-3-2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 61/2024/QĐ-PT ngày 15-4-2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 70/2024/QĐ-PT ngày 25-6-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Thành B; địa chỉ: 361 Lê Thánh T, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy Ngọc; địa chỉ: 11 Trần Khánh Dư, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn Thvà bà ; địa chỉ: Hẻm 314 Lê Thánh T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Hoàng Thị Như N; địa chỉ: 106 Lê Thánh T, tổ 5, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Hứa Thị Trung Ng – Văn phòng luật sư Hứa Hoàng Gia; địa chỉ: 106 Lê Thánh T, tổ 5, phường Ia Kring, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn là ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 09-8-2021, ông Lê Thành B chuyển nhượng cho ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T một phần diện tích

đất 304,3m^2 (chiều ngang 7m, chiều dài khoảng 44m) trong tổng diện tích đất 1.216m^2 đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 79 (03 cũ), tờ bản đồ số 71, tại hẻm 314 Lê Thánh T, tổ 10, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 354053 (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 13-4-2018 cho ông Lê Thành B. Việc chuyển nhượng đất được lập thành văn bản là "*Giấy sang nhượng đất"* viết giấy tay. Phần diện tích đất chuyển nhượng có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đất ôngThvà bà T1; Tây giáp đất còn lại của ông Lê Thành B; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông Dư. Trong "*Giấy sang nhượng đất"*, ngoài nội dung về diện tích, tứ cận còn có giá tiền chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 09-8-2021 ôngThvà bà T1 đã đặt cọc cho ông B số tiền là 50.000.000 đồng và cam kết sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền thì ôngThvà bà T1 sẽThtoán toàn bộ số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Ông B đã đưa bản gốc GCNQSDĐ số CM 354053 cho ôngThvà bà T1 để đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P làm thủ tục vẽ sơ đồ trích lục đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, làm cơ sở cho các bên thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng. Ngày 26-8-2021, ôngThvà bà T1Thtoán thêm cho ông B 350.000.0000 đồng; sau đó ông bà đưa tiếp cho ông B 100.000.000 đồng; tổng số tiền đã đưa trước là 500.000.000 đồng. Sau khi nhận được hồ sơ đề nghị vẽ sơ đồ trích lục phần đất chuyển nhượng của ôngThvà bà T1, thì ngày 24-8-2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P có văn bản số: 303/CNVPĐKĐĐ–KTĐC với nội dung: "Căn cứ Điều 6 Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 09/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai: "Điều 6. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất nông nghiệp".

Thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu như sau:

1. Trường hợp thửa đất tại phường, thị trấn là 500m$^{2.}$

2. Trường hợp thửa đất tại xã là 1.000m.^{2}

Như vậy, nhu cầu tách thửa 304,3m^2 đất trồng cây lâu năm để chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Thành B là không phù hợp theo Quyết định số 03/2020/QĐ - UBND của UBND tỉnh Gia Lai. Do đó, hồ sơ tách thửa của ông Lê Thành B không có cơ sở để giải quyết.

Khi biết văn bản này, ông B trao đổi với ôngThvà bà T1 về không cho tách thửa đối với phần diện tích đất dưới 500m^2 đất trồng cây lâu năm và đề nghị ôngThvà bà T1 trả lại cho ông B bản gốc GCNQSDĐ số CM 354053 thì ông B sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cho ôngThvà bà T1, nhưng ôngThvà bà T1 không trả mà nói rằng giữ bản gốc GCNQSDĐ cho đến năm 2030 khi chính sách pháp

luật thay đổi cho tách thửa đối với phần diện tích đất này thì ông bà mới trả lại cho ông B.

Mặc dù các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, ôngThvà bà T1 cũng chưaThtoán toàn bộ số tiền cho ông B nhưng ôngThvà bà T1 đã xây dựng hàng rào xung quanh toàn bộ phần diện tích đất chuyển nhượng, trồng cây trên đất.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên vi phạm cả về nội dung và hình thức nên ông Lê Thành B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau đây:

-Tuyên hủy "*Giấy sang nhượng đất*" ngày 09-8-2021 giữa ông Lê Thành B với ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T do vi phạm điều kiện có hiệu lực về mặt hình thức và nội dung. Ông B sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông Thanh, bà T1 số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng.

- Ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T phải trả lại bản gốc GCNQSDĐ số CM 354053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 13-4- 2018 cho ông Lê Thành B.

- Buộc ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào, cây trồng mà ông bà đã xây dựng, trồng trên phần diện tích đất chuyển nhượng. Ông B đồng ýThtoán trị giá các tài sản đã xây dựng, trồng trên đất theo giá do Hội đồng định giá quyết định.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn thống nhất nội dung của nguyên đơn về việc hai bên có tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 10-8- 2021, ông B đưa cho ôngThvà bà T1 GCNQSDĐ số CM 354053 để ôngThvà bà T1 đi làm thủ tục tách thửa theo quy định. Tuy nhiên, do phần diện tích ông B chuyển nhượng là 304,3m^2, không đủ điều kiện về diện tích tách thửa. Do đó, ngày 24-8-2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – Chi nhánh thành phố P có văn bản thông báo trả lại hồ sơ đăng ký. Sau đó, ôngThvà bà T1 đã cầm hồ sơ về và đề nghị ông B chuyển nhượng thêm đất cho đủ diện tích tách thửa nhưng ông B nói để chờ khi nào thay đổi quyết định giảm diện tích đất nông nghiệp hay lên được thổ cư thì đi tách thửa hay chuyển sang đất ở xong thì công chứng. Nhưng sau đó, ông B yêu cầu ôngThvà bà T1 đưa thêm tiền cọc là 350.000.000 đồng và cam kết khi lập hợp đồng công chứng thì lấy số tiền còn lại. Ngày 25-01-2022, ông B tiếp tục yêu cầu ôngThvà bà T1 đưa thêm 100.000.000 đồng bằng cách chuyển vào tài khoản con dâu ông là Dương Thị Mai, sau khi tiền đã vào tài khoản, con trai ông B là Lê Thành Nhân có ký vào Giấy sang nhượng đất với tư cách người làm chứng; tổng số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng. Trong "*Giấy sang nhượng đất*" ngày 09-8-2021 có ghi rõ nếu trong khi làm thủ tục tách thửa nếu gặp trường hợp không làm được thì ông B phải cùng ôngThvà bà T1 phối hợp chịu trách nhiệm làm cho xong. Do tin tưởng ông B nên ôngThvà bà T1 đã xây dựng tường rào và trồng cây trên đất. ÔngThvà bà T1 muốn nhận chuyển

nhượng thêm đất cho đủ diện tích để tách thửa theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông B nói để chờ khi nào tách thửa được thì công chứng. Về tách thửa, nhập thửa đất được quy định tại khoản 3 Điều 29 của Nghị định số: 43/2014/NĐ - CP ngày 15-5-2014 cho phép tách thửa với diện tích nhỏ hơn diện tối thiểu nhằm mục đích hợp thửa với thửa đất liền kề của ôngThvà bà T1; Công văn số: 4050/STNMT - KHTC &TK ngày 06-11-2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai giải thích về điều kiện cho phép tách và hợp thửa trong trường hợp trên tại. Do thửa đất chuyển nhượng đáp ứng điều kiện tách và hợp thửa như trên nên ôngThvà bà T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông Lê Thành B khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là *"Giấy sang nhượng đất*" ngày 09 tháng 8 năm 2021 giữa ông và ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T không phù hợp quy định của pháp luật, cụ thể: Thời điểm lập Giấy sang nhượng đất ngày 09-8-2021, ôngThbà T1 đã đặt cọc 50.000.000 đồng; ông B đã giao bản gốc GCNQSDĐ số CM 354053 để ôngThvà bà T1 thực hiện thủ tục tách thửa. Ngày 24-8-2021, ông B biết được thông tin diện tích thửa đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nhưng ngày 26-8-2021 vẫn yêu cầu ôngThvà bà T1 đưa số tiền 350.000.000 đồng và ngày 25-01-2022 nhận tiếp số tiền 100.000.000 đồng nữa. Quá trình làm việc trực tiếp, ông B đều tỏ thái độ hợp tác để chuyển nhượng đất cho ông nhưng vì lý do ông đã ủy quyền cho luật sư nên không có ý kiến mà ủy thác toàn bộ cho luật sư. Căn cứ đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dựa trên diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa là chưa phù hợp. Theo khoản 3 Điều 29 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định: "Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới". Tại thời điểm đăng ký tách thửa, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai hạn chế việc tách và hợp thửa theo quy định trên, nhưng ngày 06-11-2023 Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản văn số: 4050/STNMT-KHTC & TK giải thích về điều kiện tách và hợp thửa đất trong trường hợp nêu tại khoản 3 Điều 29 của Nghị định số 43 nêu trên. Thực tế, phần đất chuyển nhượng thì ông B đã giao cho ôngThvà bà T1 quản lý, sử dụng, xây tường rào, trồng cây trên đất mà ông B không có ý kiến gì. Ông B đã nhận tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng là gần 1/2 trị giá đất chuyển nhượng. Theo như nội dung Án lệ số 55/2022/AL "....Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện

giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực..". Trên đất chuyển nhượng ôngThvà bà T1 có xây dựng căn nhà sàn bằng gỗ nhưng tài sản này không được thể hiện trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16-11-2022 và Biên bản định giá tài sản ngày 27-3-2023. Tôi đã thống nhất với ôngThvà bà T1 cùng đại diện theo ủy quyền của ông bà đề nghị Tòa án tiến hành thủ tục lại xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; ôngThvà bà T1 cam đoan thực hiện nghĩa vụ tạm ứng chi phí tố tụng để thực hiện thủ tục này. Sau khi Tòa án tạm ngừng phiên tòa, ôngThvà bà T1 thống nhất chỉ phản ánh về tính đúng sai của thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để Tòa án xem xét, đánh giá mà không yêu cầu tiến hành lại thủ tục này. Giấy sang nhượng đất ngày 09-8-2021 không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là hợp đồng đặt cọc để tiến tới giao kết một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không cần đầy đủ các nội dung về vị trí đất, thửa đất, tờ bản đồ hay qua công chứng, chứng thực mới phát sinh hiệu lực. Các căn cứ pháp lý mà nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm về hình thức và nội dung không phải là căn cứ để hủy hợp đồng theo các Điều 422 đến 426 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 07-12-2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng các Điều: 117, 122, 123, 131, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều: 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều: 29, 75 của Nghị định số: 43/2014/NĐ - CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; khoản 11 Điều 9 của Thông tư số: 24/2014/TT - BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ các Điều: 4, 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều: 97, 101, 104, 146, 147, 157, 165, 186, 227, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; và Điều 26, 27 của 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 lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành B.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể Giấy sang nhượng đất ngày 09 tháng 8 năm 2021 vô hiệu.

Ông Lê Thành B hoàn trả cho ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T số tiền nhận chuyển nhượng 500.000.000 đồng và bồi thường giá trị tài sản trên đất là 40.605.400 đồng.

Buộc ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T trả cho ông Lê Thành B tổng diện tích đất 336,8m^2 cụ thể:

- Phần diện tích 306,8m^2 thuộc GCNQSDĐ số CM 354053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Lê Thành B ngày 13 tháng 4 năm

2018, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường bê tông có chiều dài 07m; phía Tây giáp đất còn lại của ông Lê Thành B có chiều dài 7,03m; phía Nam giáp đất còn lại của ông Lê Thành B có chiều dài 43,81m; phía Bắc giáp đất của ông Trần Văn Thanh, bà Bùi Thị T có chiều dài 43,20m

-Phần diện tích 30m nằm ngoài GCNQSDĐ số CM 354053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Lê Thành B ngày 13 tháng 4 năm 2018, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông B chuyển nhượng cho ông Thanh, bà T1 có chiều dài 7,03m; phía Tây giáp thửa đất số 30 có chiều dài 7,02m; phía Nam giáp đất còn lại của ông Lê Thành B có chiều dài 4,24m; phía Bắc giáp đất của ông Trần Văn Thanh, bà Bùi Thị T có chiều dài 4,33m.

Sau khi ông Lê Thành B thực hiện xong nghĩa vụ, buộc ông Trần Văn Thanh, bà Bùi Thị T tháo dỡ, phá bỏ tài sản: Tường rào móng xây đá hộc, không tô trát, tường xây gạch ống dày 10cm, trụ 20x20cm, có giằng bê tông cốt thép, chiều cao bình quân của tường và trụ 2m, dài 26,88m; tường rào trụ bê tông, có chiều dài 23,95m + 4,24m; 04 cây cau 06 năm, 04 cây sầu riêng 04 năm, 01 cây mít 04 năm, 01 cây sapôchê 04 năm, 01 cây lựu 2-3 năm, 01 cây me trên 06 năm, 04 cây mai trên 06 năm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16 tháng 11 năm 2022.

Buộc ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T giao trả cho ông Lê Thành B hoặc cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu bản gốc GCNQSDĐ số CM 354053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Lê Thành B ngày 13 tháng 4 năm 2018. Trường hợp ông Thanh, bà T1 không thực hiện, ông Lê Thành B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền yêu cầu và thực hiện thủ tục theo quy định để được cấp lại GCNQSDĐ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng; nghĩa vụ chịu khoản lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21-12-2023, ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 07-12-2023 của Tòa án nhân dân thành phố P theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, để các bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực để bị đơn làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện diện tích đất nhận chuyển nhượng của nguyên đơn theo“Giấy sang nhượng đất” ngày 09-8-2021, giữa nguyên đơn với bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận toàn bộ

kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 07-12-2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực để hai bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét Đơn kháng cáo của ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực; và nội dung tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 09 tháng 8 năm 2021, ông Lê Thành B với ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T cùng xác lập "Giấy sang nhượng đất". Theo đó, ông B chuyển nhượng cho ôngThvà bà T1 một phần diện tích đất 304,3m^2 (chiều ngang 7m, chiều dài khoảng 44m) trong tổng diện tích đất 1.216m^2 đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 79 (03 cũ), tờ bản đồ số 71, tại hẻm 314 Lê Thánh T, tổ 10, phường Ia Kring, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo GCNQSDĐ số CM 354053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 13-4-2018. Tuy về tiêu đề là "Giấy sang nhượng đất" nhưng nội dung văn bản này thể hiện mục đích chính khi xác lập văn bản là thỏa thuận chuyển nhượng đất, nội dung về đặt cọc chỉ là một phần và là biện pháp bảo đảm để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên đây là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng chưa được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức. Về điều kiện tách thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất được áp dụng theo Quyết định số: 03/2020/QĐ-UBND ngày 09-01-2020 của UBND tỉnh Gia Lai. Việc ông B chuyển nhượng 304,3m^2 trong tổng diện tích đất 1.216m^2 đất trồng cây lâu năm cho ông Thành và bà T1 là không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Điều 6 của Quyết định số 03 nêu trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc yêu cầu Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của họ về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) lập ngày 09-8-2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Thành B với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T có hiệu lực, các bên tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình để

làm thủ tục yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tách thửa và nhập thửa đất cùng lúc, đăng ký quyền sử dụng đất cho ôngThvà T1 theo quy định của pháp luật. Nội dung thỏa thuận của đương sự như đã nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo được quyền lợi chính đáng của các bên. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

Sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 07-12-2023 của Tòa án nhân dân thành phố P.

-Áp dụng các Điều: 106, 117, khoản 2 Điều 129 và các Điều: 161, 175, 176, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

-Áp dụng các Điều: 95, 99, 100, 166, 167, 168, 169, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều: 29, 75 của Nghị định số: 43/2014/NĐ - CP ngày 15-5-2014; Điều 43d của Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Quyết định số: 03/2020/QĐ - UBND ngày 09-01-2020 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai;

-Căn cứ các Điều 4, 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều: 147, 148, 157, 165, 186, 244, 246, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều: 26, 27 của 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 lệ phí Tòa án;

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) lập ngày 09-8-2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Thành B với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T. Diện tích và vị trí đất chuyển nhượng, cụ thể như sau: Tổng diện tích đất là: 336,8m^2, trong đó:

- Phần diện tích đất 306,8m^2 được cấp GCNQSDĐ số CM 354053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Lê Thành B ngày 13-4-2018: Phía Đông giáp đường bê tông dài 07m; phía Tây giáp đất còn lại của ông B dài 7,03m; phía Nam giáp đất còn lại của ông B dài 43,81m; phía Bắc giáp đất của ôngThvà bà T1 dài 43,20m.

- Phần diện tích đất 30m^2 chưa được cấp GCNQSDĐ: Phía Đông giáp đất ông B chuyển nhượng cho ôngThvà bà T1 dài 7,03m; phía Tây giáp thửa đất số 30

dài 7,02m; phía Nam giáp đất còn lại của ông B dài 4,24m; phía Bắc giáp đất của ôngThvà bà T1 dài 4,33m. (có bản vẽ kèm theo bản án này).

Ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T được quyền làm thủ tục đăng ký để được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được thực hiện các quyền, nghĩa vụ dân sự khác đối với phần diện tích đất 306,8m^2 đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Thành B. Ông Lê Thành B có trách nhiệm phối hợp với ôngThvà bà T1 để thực hiện các quyền và nghĩa vụ dân sự đối với diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận việc ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng.

Ông Lê Thành B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông B số tiền 12.900.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0002003 ngày 11-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T tự nguyện chịu và hoàn trả cho ông Lê Thành B toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 13.040.338 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Thvà bà Bùi Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho ôngThvà bà T1 số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0001154 ngày 27-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

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

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND thành phố P;

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

- Chi cục THADS thành phố P;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Lưu hồ sơ, án văn, Toà DS, VT.

Trần Văn Thưởng