

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 450/2021/DS-PT

Ngày: 27 - 12 - 2021

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu
và yêu cầu 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhật Bình

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Bà Mai Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
544/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu
và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án
nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2636/2021/QĐPT-DS
ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 143, thôn P, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn S, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 56 L, tổ 15, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

(Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2017).

- Bị đơn: Ông Đinh Văn C, sinh năm 1973 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số E3/061 ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Trụ sở: số 41 đường H, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 229/4 ấp B, xã G2, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Ngọc S1, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Số 140/1B khu phố 3C, đường TL 19, phường Thanh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2019).

3/ Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H (Văn phòng công chứng D cũ), tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn Minh H – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 13, đường Đ, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh L là ông Đinh Văn S trình bày:

Ngày 17/10/2011 ông Nguyễn Thanh L nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn C quyền sử dụng diện tích đất 125m², trong đó có 87m² đất ở và 38m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 369, tờ bản đồ số 32C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 103.000.000đ, sau khi thỏa thuận thì hai bên tự viết giấy tay chuyển nhượng và ký tên, chưa làm hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Ông L đã trả đủ tiền 103.000.000đ cho ông C và ông L đã quản lý và sử dụng đất từ đó đến nay. Trên đất ông L đã xây chuồng heo, đào giếng nước và xây hàng rào bằng tường gạch cao 1.3m để phân định ranh giới giữa hai bên. Ranh giới đất như sau: Phía trên hướng nhìn ra quốc lộ 20 là phần đất cũ của ông L, một bên giáp phần đất còn lại của ông C và giáp thửa đất số 474, phía sau giáp thửa đất 135, phần còn lại giáp nhà của ông L đang ở.

Đến ngày 03/4/2012 ông C lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 32C xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 621728 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 19/6/2009 (điều chỉnh trang 4 ông Đinh Văn C) cho ông Nguyễn Văn H1. Tuy nhiên, khi ông C và ông H1 làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông C không tách phần đất đã chuyển nhượng cho ông L ngày 17/10/2011 mà chuyển nhượng toàn bộ diện tích 438m² thửa 369, tờ bản đồ 32C, xã Đinh Lạc cho ông H1. Hợp

đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng D (nay là Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H) chứng nhận ngày 03/4/2012. Ông H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 769547 ngày 30/7/2012 đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Sau khi phát hiện ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L cho ông H1 thì ông L đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện D việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1. Tại Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 04/3/2013 của Ủy ban nhân dân huyện D đã chấp nhận đơn khiếu nại của ông L, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 769547 ngày 30/7/2012 mang tên ông H1. Sau đó ông H1 khiếu nại lên Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Tại Quyết định số 2487/QĐ-UBND ngày 13/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã chấp nhận đơn khiếu nại của ông H1, hủy Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 04/3/2013 của Ủy ban nhân dân huyện D với lý do Ủy ban nhân dân huyện D ban hành Quyết định 608/QĐ-UBND ngày 04/3/2013 của Ủy ban nhân dân huyện D hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 là không đúng thẩm quyền.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông C theo giấy viết tay ngày 17/10/2011 đối với diện tích 125m² (đo vẽ thực tế 125,7m²) thuộc một phần thửa 369, tờ bản đồ số 32C xã Đ, huyện D. Tuyên bố văn bản công chứng ngày 03/4/2012 của Văn phòng công chứng D do công chứng viên Phan Văn Minh H (nay là Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H) công chứng Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và ông H1 là vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 438m² thửa 369, tờ bản đồ 32C, xã Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 621728 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 19/6/2009 điều chỉnh trang 4 tên ông Đinh Văn C sang tên ông Nguyễn Văn H1 là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 769547 ngày 30/7/2012 của UBND huyện D cấp cho ông Nguyễn Văn H1.

Bị đơn ông Đinh Văn C trình bày: Diện tích đất của ông giáp với đất ông L, đất của ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị lằm ở phần hông nên ông có chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 125m² (đo vẽ thực tế 125,7m²) trong đó có 87m² đất ở, còn lại là đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 369, tờ bản đồ số 32C thôn P, xã Đ, huyện D để cho diện tích đất của ông L được vuông vức. Hai bên có viết giấy tay mua bán với nhau, ông đã chỉ mốc và cắm mốc làm ranh giới cho ông L. Ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của ông L là 103.000.000đ. Đến năm 2013 ông tiếp tục chuyển nhượng cho ông H1 diện tích còn lại của thửa đất này. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng với ông H1 thì ông có thỏa thuận với ông H1 và ông L để làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó ông H1 có trách nhiệm tách thửa lại diện tích 125m² (đo vẽ thực tế 125,7m²) cho ông L. Ông H1 và ông L cũng đã thống nhất nội dung trên. Sau đó ông H1 có viết giấy thỏa thuận sẽ tách sổ cho ông L, giấy thỏa thuận do ông H1 viết và ký tên, phần diện tích đất còn lại ông chuyển nhượng cho ông H1 với giá 800.000.000đ đã có ranh giới, các bên

đều đã xác nhận. Trong phần đất ông bán cho ông H1 800.000.000đ này không bao gồm diện tích đất ông đã bán cho ông L. Ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của ông L và ông H1. Ông đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông L, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông H1 tách lại phần diện tích đất ông đã chuyển nhượng cho ông L như các bên đã thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 –có người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Ngọc Sơn trình bày: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 32C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng trước khi ông H1 nhận chuyển nhượng của ông C thì toàn bộ diện tích đất này ông C đang thế chấp tại Ngân hàng Nam Việt, chi nhánh Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, ông C lại lập Hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông L là không đúng. Hơn nữa, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2011 giữa ông L và ông C đối với diện tích đất 125m², thuộc một phần thửa 369, tờ bản đồ số 32C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng là hợp đồng bằng giấy viết tay, không có công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không tuân thủ theo quy định của pháp luật là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Toàn bộ diện tích đất nêu trên đã được các cấp chính quyền thừa nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 07710 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/7/2012 cho ông H1 là hợp pháp.

Ông H1 thừa nhận Giấy thỏa thuận tách một phần diện tích đất cho ông L là do ông H1 viết và ký tên.

Ông H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc thỏa thuận giữa ông C, ông H1 và ông L chỉ là phần thỏa thuận đối với diện tích đất khoảng dưới 10m² nên ông H1 mới viết giấy thỏa thuận này. Vì khi ông H1 nhận chuyển nhượng của ông C thì ông C chỉ ranh giới là mé tường có cửa sổ nhà ông L kéo thẳng xuống là địa chính vẽ sai. Ông H1 không biết có phần diện tích đất 125m² (đo vẽ thực tế 125,7m²) mà hiện nay ông L đang sử dụng, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc đó ông C đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra thì ông H1 đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Đình Lạc để ngăn chặn ông L xây tường rào vì khi đó ông H1 mới biết phần diện tích đất 125m² (đo vẽ thực tế 125,7m²) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 nhận chuyển nhượng của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D trình bày: việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 769547 ngày 30/7/2012 cho ông Nguyễn Văn H1 được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục Luật đất đai quy định và dựa trên cơ sở của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng công chứng D công chứng theo quy định. Nay ông L khởi kiện, Ủy ban đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L.

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn C và ông Nguyễn Thanh L lập ngày 17/10/2011 đối với diện tích đất 125m² (đo vẽ thực tế 125,7m²) thuộc một phần thửa 369, tờ bản đồ số 32C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Thanh L được quyền sử dụng diện tích đất 125,7m², thuộc một phần 369, tờ bản đồ số 32C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng và được sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Tuyên bố Văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng D (nay là Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H) chứng thực số 945, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2012 giữa ông Đinh Văn C với ông Nguyễn Văn H1 diện tích đất 438m² thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 32C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng ông C đã chuyển nhượng cho ông L ngày 17/10/2011 vô hiệu một phần.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 438m², thửa 369, tờ bản đồ 32C, xã Đ, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 621728 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 19/6/2009 cho ông Đinh Văn C, điều chỉnh trang 4 tên ông Nguyễn Văn H1 vô hiệu một phần.

4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 769547 ngày 30/7/2012 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Văn H1 diện tích 438m², thửa 369, tờ bản đồ số 32C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Diện tích đất thực tế ông Nguyễn Văn H1 đang sử dụng là 164,6m², ông Nguyễn Thanh L đang sử dụng 125,7m² (có họa đồ kèm theo).

Ông L, ông H1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 (có ông Bùi Ngọc S1 đại diện theo ủy quyền) vẫn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do giao dịch dân sự giữa ông Đinh Văn C với ông Nguyễn Thanh L là trái pháp luật, vì đất đang được thế chấp tại ngân hàng nhưng ông C lại sang nhượng cho ông L bằng giấy tay, không có sự đồng ý của ngân hàng. Trong khi đó, giao dịch giữa ông C với ông H1 hợp pháp, được công chứng chứng thực. Do vậy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của ông L là không đúng.

Nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh L (có ông Đinh Văn S đại diện theo ủy quyền), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện D và Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H, đều vắng mặt.

Bị đơn là ông Đinh Văn C có văn bản xin xét xử vắng mặt và không đồng ý với kháng cáo của ông H1, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 (có ông Bùi Ngọc Sơn đại diện theo ủy quyền) kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu nào chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh L (có ông Đinh Văn S đại diện theo ủy quyền), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện D và Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H, vắng mặt không có lý do. Bị đơn là ông Đinh Văn C, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2] Phần đất có diện tích 438 m² thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 32C tại xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn C. Ngày 17/10/2011, ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh L 125 m² trong diện tích đất trên bằng giấy tay. Ông L đã nhận đất và sử dụng ổn định, ông C đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận.

Ngày 03/4/2012, ông C lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn H1. Ngày 30/7/2012, ông H1 đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất trên.

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện, bị đơn là ông Đinh Văn C thống nhất trình bày của nguyên đơn về việc có chuyển nhượng bằng giấy tay phần diện tích 125m²

đất nêu tại mục [2]. Khi chuyển nhượng đất cho ông H1, ông C đã thông báo cho ông H1 biết trong toàn bộ diện tích đất có 125 m² đã chuyển nhượng cho người khác, và ông H1 có viết giấy thỏa thuận đồng ý sẽ tách sổ phần diện tích trên cho ông L. Do đó, bị đơn đề nghị Tòa án buộc ông H1 thực hiện thỏa thuận tách phần diện tích 125 m² cho ông L.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 (có ông Bùi Ngọc S1 đại diện theo ủy quyền) xác nhận giấy thỏa thuận tách một phần diện tích đất cho ông L là do ông H1 viết và ký tên.

[5] Như vậy, có cơ sở xác định ngày 17/10/2011 ông C có lập hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng diện tích 125 m² tại thửa 369, tờ bản đồ số 32C cho ông L, và ông H1 khi nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông C cũng biết trong diện tích đất này có phần diện tích 125m² ông C đã chuyển nhượng cho ông L.

[6] Tại điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

[7] Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 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” .

[8] Đối chiếu với quy định pháp luật trên, mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2011 không được công chứng chứng thực nhưng sau khi nhận chuyển nhượng từ ông C, ông L đã nhận đất, cắm mốc giới và sử dụng ổn định. Ông C xác nhận đã nhận đủ tiền. Vì vậy, việc chuyển nhượng đã hoàn thành nên đủ điều kiện để công nhận hiệu lực.

[9] Đối với “giấy thỏa thuận” với nội dung thể hiện ông H1 đã biết trong thửa 369 có một phần diện tích đã được chuyển nhượng cho ông L và xác định: “Từ hông nhà phía sau của đất nhà dài 5m70, đo đoạn đầu từ tường nhà tôi sang ranh đất và khoảng cách 1m65 và phía sau đuôi đoạn cuối 5m70 khoảng cách là 1m77. Như thế là ông L cứ kéo thẳng dây xây tường và làm thủ tục tách sổ chuyển nhượng”.

[10] Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D lập ngày 04/3/2019, hiện trạng thửa 369: Phần hành lang lộ giới 245,6 m², phần đất ông L đang sử dụng 125,7 m² và phần đất ông H1 sử dụng là 164,6 m².

[11] Như vậy, vào năm 2012, khi nhận chuyển nhượng, ông H1 đã biết thực tế thửa 369 không đủ diện tích 438 m² (do có một phần đất đã được ông C chuyển nhượng cho ông L) nhưng hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 03/4/2012 vẫn thể hiện diện tích nhận chuyển nhượng là 438m² là vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu một phần theo Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[12] Xét thấy, UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chỉ trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/4/2012 với toàn bộ diện tích 438 m² là không đúng thực tế sử dụng. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy một phần giấy chứng nhận đã cấp cho ông H1 đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông L là có cơ sở.

[13] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 (có ông Bùi Ngọc S1 đại diện theo ủy quyền) kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[14] 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.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 được miễn theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Áp dụng các Điều 121, 136, 697, 698, 699, 700, 701, và Điều của 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 167, 188, và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định 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 nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với ông Đinh Văn C; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn

Văn H1, Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng, Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn C và ông Nguyễn Thanh L lập ngày 17/10/2011 đối với diện tích đất 125m² (đo vẽ thực tế 125,7m²) thuộc một phần thửa 369, tờ bản đồ số 32C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Thanh L được quyền sử dụng diện tích đất 125,7m², thuộc một phần 369, tờ bản đồ số 32C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng và được sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Tuyên bố Văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng D (nay là Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H) chứng thực số 945, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2012 giữa ông Đinh Văn C với ông Nguyễn Văn H1 diện tích đất 438m² thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 32C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng ông C đã chuyển nhượng cho ông L ngày 17/10/2011 vô hiệu một phần.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 438m², thửa 369, tờ bản đồ 32C, xã Đ, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 621728 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 19/6/2009 cho ông Đinh Văn C, điều chỉnh trang 4 tên ông Nguyễn Văn H1 vô hiệu một phần.

4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 769547 ngày 30/7/2012 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Văn H1 diện tích 438m², thửa 369, tờ bản đồ số 32C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Diện tích đất thực tế ông Nguyễn Văn H1 đang sử dụng là 164,6m², ông Nguyễn Thanh L đang sử dụng 125,7m² (có họa đồ kèm theo).

Ông L, ông H1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 được miễn. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H1 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003044 ngày 23/9/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- Các đương sự (8);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 18b (PPC);

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phan Nhựt Bình