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

Bản án số: 312/2023/DS-PT

Ngày 15 - 9 - 2023

V/v Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng 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: Ông Y Thông Kbuôr

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng

Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 208/2023/TLPT-DS ngày 02/8/2023 về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do có kháng cáo của bị đơn ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 đối với Bản án sơ thẩm số 102/2023/DSST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 259/2023/QĐ-PT ngày 14/8/2023, giữa:

*** Nguyên đơn:** Ông Phan Ngọc S; địa chỉ: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Thành N, sinh năm 1987; địa chỉ: Phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1; Cùng địa chỉ: Xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đức T; địa chỉ: Phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

1. Ông Cao T1, bà Cao Thị P2 và bà Cao Thị T2. Cùng địa chỉ: Xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt;

- Đại diện theo ủy quyền của Cao T1 và Cao Thị P2: Ông Võ Đình D; địa chỉ: Phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Ông Cao Huy T3; địa chỉ: Thôn 6, xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3. Bà Cao Thị T4; địa chỉ: xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Cao Huy T3 và bà Cao Thị T4: Bà Lê Thị Quỳnh M; địa chỉ: Phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Ông Lê Văn H; địa chỉ: Đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của Lê Văn H: Bà Phạm Thị Bích C; địa chỉ: Đường Đế, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Anh V; địa chỉ: Thôn TL, xã EN, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

6. Ông Bế Triệu H1 (có mặt) và bà Từ Thị Hồng N1 (vắng mặt); địa chỉ: Thôn TB, xã ET, huyện KN1, tỉnh Đắk Lắk.

7. Ông Huỳnh Thanh M1 và bà Trần Thị Kim L; địa chỉ: Thôn 7, xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan Ngọc S và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Thành N trình bày:***

Vào ngày 16/6/2005 bà Nguyễn Thị D1 (là mẹ đẻ của ông Cao P) chuyển nhượng lô đất có diện tích 250m2 (ngang 5m x dài 50m) với giá 50 triệu đồng cho ông S. Lô đất này thuộc một phần thửa đất số 173 tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 150243 do UBND thị xã B cấp ngày 30/11/1993). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã HT xác nhận. Ông S đã giao đủ tiền cho bà D1 và bà D1 đã giao cho ông S lô đất nói trên. Việc mua bán này cả gia đình bà D1 đều biết. Cụ thể là bà D1 và các người con của bà từ trước đến giờ đều biết rõ lô đất này là của ông S. Chồng bà D1 là ông Cao M2 đã chết trước lúc bà D1 bán đất cho ông S. Các bên thỏa thuận khi nào tách thửa được sẽ làm thủ tục sang tên lô đất cho ông S. Tạm thời thì lô đất của ông S vẫn nằm trong GCNQSDĐ số B 150243 nêu trên. Ông S vẫn thường xuyên lui tới trông nom lô đất của mình để phòng trường hợp người khác lấn chiếm xây dựng trên đất.

Tuy nhiên, vào đầu năm 2020 sau khi liên hệ UBND xã HT thì ông S được biết lô đất của ông S hiện nay phía ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 đã đứng tên sau khi nhận tặng cho từ bà Nguyễn Thị D1. Bà D1 hiện nay đã mất (ông S không biết rõ mất vào năm nào). Theo thông tin có được thì vào ngày 24/9/2009, tại UBND xã HT phía bà D1 đã lập hợp đồng tặng cho ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1

diện tích đất 1.850m (trong đó có 250m2 đã chuyển nhượng cho ông S) thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3 150243 do UBND thị xã B cấp ngày 30/11/1993 theo nội dung chỉnh lý biến động ngày 09/10/2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hành phố B. Tiếp đến, ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 đã tách 250m2 đất của ông S thành thửa đất số 173D, tờ bản đồ số 10, xã HT và đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào số cấp GCN là C 09598 do UBND thành phố B cấp ngày 02/10/2015.

Ông S đã nhiều lần liên hệ các người con của bà D1 để yêu cầu thực hiện các thủ tục sang tên lại lô đất trên cho ông S để tránh tranh chấp cũng như gọn gàng các thủ tục thì ông Cao T1, bà Cao Thị P2, bà Cao Thị T2, ông Cao Trung T3 và bà Cao Thị T4 đều đồng ý. Riêng Cao P yêu cầu ông S phải đưa cho ông một số tiền thì vợ chồng ông mới tiến hành các thủ tục sang tên qua cho ông S. Ông Cao T1 là Đảng viên gương mẫu, nhận thấy hành vi của ông Cao P là sai trái nên vào ngày 16/3/2020 đã cùng các anh em làm việc tại UBND xã HT thể hiện ý chí đề nghị ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 lập thủ tục sang tên lô đất trên cho ông S nhưng phía ông P và vợ vẫn không đồng ý.

Do đó, ông Phan Ngọc S khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết:

- Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D1 với ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 được UBND xã HT chứng thực ngày 24/9/2009 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 250m2 (nay thuộc thửa đất số 173D, tờ bản đồ số 10, xã HT) của ông S.

- Hủy một phần nội dung chỉnh lý đăng ký biến động ngày 09/10/2009 tại chứng nhận quyền sử dụng đất số B 150243 liên quan đến 250m2 đất của ông S.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN là CH - 09598 do UBND thành phố B cấp ngày 02/10/2015 đối với thửa đất số 173D, tờ bản đồ số 10, xã HT, diện tích 250m2 đứng tên ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà Nguyễn Thị D1 vào ngày 16/6/2005 đã được Ủy ban nhân dân xã HT chứng nhận để ông S liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị D1.

Ngày 21/12/2022 ông Phan Ngọc S có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và chỉ yêu cầu giải quyết nộ dung sau:

Yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà Nguyễn Thị D1 vào ngày 16/6/2005 đã được Ủy ban nhân dân xã HT chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, hiện nay diện tích đất mà bà D1 bán cho ông S thì vợ chồng ông P đã chuyển nhượng cho ông H, và ông H đã chuyển nhượng cho nhiều người khác nên nếu trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được thì đề nghị Toà án tuyên bố đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông S với bà Nguyễn Thị D1 ngày 16/6/2005 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức T trình bày:***

Đối với thửa đất mà phía nguyên đơn đang khởi kiện là một phần thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại xã HT có nguồn gốc: Vào ngày 24/9/2009 bà Nguyễn Thị D1 và các thành viên trong gia đình gồm Cao T1, Cao Trung T3, Cao Thị T4, Cao Thị T2 có tặng cho ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 01 thửa đất diện tích 1850m2, thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 10. Các bên có lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được UBND xã HT chứng thực, vào sổ theo dõi số 228, quyển số 01.TP/CC-SCT/HĐGD. Kể từ đó, ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Sau đó, đến ngày 25/06/2020, ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 chuyển nhượng một phần diện tích đất 250m2 trong thửa đất nói trên cho ông Lê Văn H. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng TN, số công chứng 00006435, quyển số 03/2000/TP/CC-SCC/HĐGD. Thửa đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1, việc nhận tặng cho và chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật. Việc ông S khởi kiện như vậy làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1. Do đó, ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Ngọc S.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao T1, ông Cao Huy T3, bà Cao Thị T4 và bà Cao Thị P2 và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:***

Vào năm 2005, bà D1 có lô đất tại Thôn 2, xã HT, thành phố B. Trong lúc tuổi già khó khăn nên bà Nguyễn Thị D1 (đã mất) có ý kiến bán 1 lô đất để chi phí ăn uống của tuổi già. Anh em gia đình ông T5 thống nhất để bà D1 bán với diện tích 10m chiều ngang, hơn 50m chiều dài. Trong khi đó có ông Đ phường TL (không rõ địa chỉ cụ thể) mua với giá 5 triệu/1m tới, qua đó ông Đ không đủ tiền nên ông có đưa thêm 1 người nữa để cùng mua trong 10m đó. Gia đình ông T5 có làm giấy cho hai người được UBND xã chứng thực cho ông Phan Ngọc S, bà Võ Thị V1 và ông Đinh Khắc Đ. Bà D1 đã nhận đủ tiền của ông S và ông Đ có sự chứng kiến của anh em ông T5, ông T3, bà T4 và bà P2 chứng kiến và công nhận. Năm 2012 bà D1 có ý kiến trước khi tuổi già không biết sống chết ra sao nên bà có bàn cùng gia đình tất cả anh em cho ông Cao P 10m trước khi mất. Sau này anh P có bàn bạc xin anh em 10m không đủ để chăn nuôi xin các anh chị cho em thêm 10m, tất cả là 20m. Khi mua bán anh em ông T5 có viết giấy tặng cho để tiện liên hệ hành chính nhưng ông P làm luôn số diện tích 5m mà bà D1 bán cho ông S và bà V. Nay anh em ông T3 yêu cầu cơ quan pháp luật trả lại công bằng cho người đã bỏ tiền ra mua đất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Ngọc S.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H và người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Bích C trình bày:*** Do có nhu cầu mua đất nên tháng 06/2020, ông H có thỏa thuận với vợ chồng ông Cao P và bà Nguyễn Thị

P1 về việc nhận chuyển nhượng lô đất thuộc thửa đất số 173D, tờ bản đồ số 10, diện tích 250m2 tại xã HT, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND Tp. B cấp giấy CNQSD đất số BT 760666 ngày 02/10/2015. Sau khi ông H giao đủ tiền thì ông H và vợ chồng ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng TN theo số công chứng 00006435 quyển số 03/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/06/2020. Vợ chồng ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 cũng đã cắm mốc, bàn giao thực địa đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông H theo cam kết của các bên. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông H đã lập thủ tục đăng ký biến động, thực hiện nghĩa vụ tài chính và ngày 08-7-2020, Chi nhánh VPĐK đất đai Tp. B đã đăng ký thay đổi chủ quyền sang tên ông Lê Văn H. Như vậy, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, bên bán đã giao đất, bên mua đã trả hết tiền, nhận đất và được cơ quan có thẩm quyền công nhận chủ quyền. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. để ông Lê Văn H được toàn quyền quản lý, sử dụng diện tích đất của mình theo đúng quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh V trình bày:***

Ngày 19/04/2022, tôi có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T6 một lô đất thuộc thửa đất số 173D, tờ bản đồ số 10, diện tích 250m2 tại xã HT, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760666 do UBND thành phố B cấp ngày 02/10/2015 mang tên ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 và đã được chi nhánh VPĐK đất đai thành phố B đã đăng ký thay đổi chủ quyền sang tên ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Thủy ngày 08/07/2020. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng thì tôi đã lập thủ tục thay tên đổi chủ và đã được chi nhánh VPĐK đất đai thành phố B đăng ký thay đổi chủ quyền sang tên tôi ngày 27/04/2022. Tiếp đó, ngày 06/05/2022 tôi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Huỳnh Thanh M1 và bà Trần Thị Kim L tại Văn phòng Công chứng B công chứng theo số công chứng 08809 quyển số 05/2022/TP/CC- SCC/HĐGD. Sau khi nhận đủ tiền tôi đã bàn giao Giấy CNQSD đất và bàn giao thực địa cho ông M1, bà L. Các bên thỏa thuận việc đăng ký thay đổi chủ quyền tại cơ quan có thẩm quyền là do ông M1, bà L tự thực hiện nên tôi không còn liên quan đến lô đất nêu trên. Nay ông Phan Ngọc S khởi kiện ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo đơn khởi kiện là không đúng và không phù hợp theo quy định pháp luật. Bởi lẽ, việc tôi nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên từ ông H, bà T6 là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo quy định pháp luật và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi. Vì vậy, việc ông S khởi kiện là không có cơ sở, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi nên tôi kính đề nghị Tòa bác đơn khởi kiện của ông Phan Ngọc S.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh M1 và bà Trần Thị Kim L trình bày:***

Ngày 06/5/2022 tôi có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Thanh V1 thửa đất số 173D tờ bản đồ số 10, diện tích đất là 250m2 với giá là 1.300.000.000 đồng hợp đồng chuyển nhượng được văn phòng công chứng B chứng nhận, đến ngày

24/5/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B chỉnh lý biến động đứng tên tôi là Trần Thị Kim L và anh Huỳnh Thanh M1, khi nhận chuyển nhượng đất tôi không biết đất này có tranh chấp chỉ biết nguồn gốc đứng tên bìa đỏ là ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1, chuyển nhượng cho ông Lê Văn H, ông H chuyển nhượng cho ông Vũ. Sau khi nhận chuyển nhượng với ông V1 vợ chồng tôi chuyển nhượng cho ông Bế Triệu H1 và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B chỉnh lý biến động cho ông Hùng ngày 02/11/2022, tôi đã nhận tiền và bà giao đất cho ông H1 quản lý sử dụng. Nay các bên tranh chấp không có liên quan đến tôi và tôi đã chuyển nhượng xong không còn quyền lợi gì đối với thửa đất này nữa.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bế Triệu H1 trình bày:*** Năm 2022 vợ chồng tôi mua của ông Huỳnh Thanh M1 thửa đất 173D, tờ bản đồ số 10 diện tích 250m tại thôn 2, xã Hoà Thuận, TP B. Nguồn gốc đất theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1, chuyển nhượng cho ông Lê Văn H ngày 8/7/2020, ông H chuyển nhượng cho ông V1 ngày 27/4/2022, ông V1 chuyển nhượng cho ông M1 ngày 24/5/2022 và ông M1 chuyển nhượng cho vợ chồng tôi được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động ngày 2/11/2022. Chúng tôi đã hoàn thành xong việc mua bán, tôi đã giao đủ tiền (số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông M1) và ông M1 đã bàn giao đất cho chúng tôi, hiện nay tôi đang quản lý đất và chuẩn bị có kế hoạch làm nhà ở. Việc mua bán chuyển nhượng thuận lợi, không có sự tranh chấp, khi giao đất cũng không có ai cản trở. Bản thân tôi không biết đất này có tranh chấp giữa ông S và ông P. Chuyển nhượng đất giữa tôi và ông M1 đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Toà án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho tôi.

Tại Bản án sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 217, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121, 124, 127, 137, 637, 697, 698, 699, 700, 701,702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 đơn khởi kiện của ông Phan Ngọc S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D1 và ông Phan Ngọc S ký ngày 16/6/2005 thửa đất có diện tích 250m2 nằm một phần thửa đất số 173 (nay là thửa đất số 173D) tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 150243 do UBND thị xã B cấp ngày 30/11/1993 Vô hiệu.

Ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 700.000.000 đồng cho ông Phan Ngọc S. Tổng số tiền là 750.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Ngọc S đối với các yêu cầu: Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D1 với ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 được UBND xã HT chứng thực ngày 24/9/2009 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 250m2 (nay thuộc thửa đất số 173D, tờ bản đồ số 10, xã HT) của ông S. Hủy một phần nội dung chỉnh lý đăng ký biến động ngày 09/10/2009 tại chứng nhận quyền sử dụng đất số B 150243 liên quan đến 250m2 đất của ông S và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN là CH - 09598 do UBND thành phố B cấp ngày 02/10/2015 đối với thửa đất số 173D, tờ bản đồ số 10, xã HT, diện tích 250m2 đứng tên ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*** Kháng cáo:** Ngày 05/7/2023, bị đơn ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy, quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

Quyền sử dụng đất đối với diện tích 250m^2 đất tranh chấp trong vụ án được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao M2 nhưng tại thời điểm bà Nguyễn Thị D1 chuyển nhượng đất cho ông Phan Ngọc S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2005 thì ông Cao M2 đã chết (chết ngày 16/7/1999) và thời điểm ông S khởi kiện vụ án thì bà Nguyễn Thị D1 đã chết (chết ngày 16/02/2017) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ông Cao M2

và bà Nguyễn Thị D1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông M2, bà D1 tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M2, bà D1 là thiếu sót, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập những người thuộc hàng thừa kế của ông M2, bà D1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

[2] Về nội dung:

Diện tích đất 205m^2 mà nguyên đơn ông Phan Ngọc S cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị D1 có nguồn gốc nằm trong thửa 173, tờ bản đồ số 10 tại xã HT (diện tích 2.350m^2) được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B150243 cho ông Cao M2 ngày 30/11/1993.

Ông Cao M2 và bà Nguyễn Thị D1 là vợ chồng, quá trình chung sống ông M2, bà D1 có với nhau 06 người con gồm: Ông Cao P, ông Cao T1, bà Cao Thị P2, bà Cao Thị T2, ông Cao Huy T3 và bà Cao Thị T4.

Xét lập luận của nguyên đơn ông Phan Ngọc S cho rằng vào ngày 16/6/2005, bà Nguyễn Thị D1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Ngọc S đối với 250m^2 đất là một phần đất thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 10 tại xã HT, thị xã B (nay là thành phố B) với giá 50.000.000 đồng và được UBND xã HT xác nhận. Và xét lập luận của các ông bà Cao T1, ông Cao Trung T3, bà Cao Thị T4, bà Cao Thị T4 là con ruột của bà Nguyễn Thị D1 cho rằng bà D1 đã chuyển nhượng diện tích 250m^2 cho ông S. Sau đó, bà D1 và các con gồm ông Cao T1, ông Cao Trung T3, bà Cao Thị T4, bà Cao Thị T2 đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173 nêu trên (bao gồm cả diện tích cho rằng đã chuyển nhượng cho ông S) cho vợ chòng ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1, để sau đó vợ chồng ông P làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho ông S. Hội đồng xét xử xét thấy các lập luận nêu trên là không có căn cứ, bởi lẽ:

Ngày 16/02/2017, bà D1 chết không để lại di chúc, ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 không thừa nhận việc bà D1 chuyển nhượng 250m^2 đất nêu trên cho ông S nên đã đề nghị giám định chữ ký chữ viết của bà D1 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2005. Tại bản kết luận giám định số 225/KL-KTHS ngày 08/3/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận:

"1. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị D1 dưới mục "ĐẠI DIỆN BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" trên tài liệu cần giám định kí hiệu A so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị D1 trên tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M1 và chữ ký mang tên Nguyễn Thị D1 trên tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M2, M3 có phải do cùng một người ký và viết ra hay không.

2. Chữ viết mang tên Nguyễn Thị D1 dưới mục "ĐẠI DIỆN BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" trên tài liệu cần giám định kí hiệu A so với

chữ viết mang tên Nguyễn Thị D1 trên tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M2, M3 không phải do cùng một người viết ra."

Căn cứ vào kết luận giám định nêu trên thì không có căn cứ xác định người chuyển nhượng diện tích 250m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 10 tại xã HT cho ông S là bà Nguyễn Thị D1.

Quá trình giải quyết vụ án, các ông bà Cao T1, ông Cao Trung T3, bà Cao Thị T4, bà Cao Thị T2 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà D1 với các con thỏa thuận tặng cho thửa đất số 173, tờ bản đồ số 10 tại xã HT cho vợ chồng ông P, sau đó vợ chồng ông P sẽ có trách nhiệm tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng 250m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 173 cho ông S.

Ngoài ra, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc S với bà Nguyễn Thị D1 được xác lập ngày 16/6/2005 nhưng lại được Ủy ban nhân dân xã HT chứng thực ngày 06/6/2005, nghĩa là thời điểm chứng thực trước thời điểm hợp đồng chuyển nhượng được xác lập. Xét về trình tự thủ tục xác nhận như trên là không tuân thủ quy định về thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch tại Điều 10, Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực).

Vì vậy, không có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2005 giữa người chuyển nhượng bà Nguyễn Thị D1 và người nhận chuyển nhượng ông Phan Ngọc S được xác lập trên thực tế, do đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Hoà Thuận chứng thực, đồng thời ông Cao T1, ông Cao Trung T3, bà Cao Thị T4, bà Cao Thị T2 là con ruột của bà D1 cũng đều thừa nhận việc bà D1 đã chuyển nhượng đất cho ông S để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Từ những phân tích, nhận định trên xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 là có căn cứ cần chấp nhận để sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 - Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử: Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 217, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2.1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc S với bà Nguyễn Thị D1 vào ngày 16/6/2005 đã được Ủy ban nhân dân xã HT chứng thực. Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được thì đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc S với bà Nguyễn Thị D1 ngày 16/6/2005 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật (do hiện nay vợ chồng ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 đã chuyển nhượng cho người khác).

[2.2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Ngọc S đối với các yêu cầu:

- Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D1 với ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 được UBND xã HT chứng thực ngày 24/9/2009 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 250m^2 (nay thuộc thửa đất số 173D, tờ bản đồ số 10, xã HT).

- Hủy một phần nội dung chỉnh lý đăng ký biến động ngày 09/10/2009 tại chứng nhận quyền sử dụng đất số B 150243 liên quan đến 250m^2 đất của ông Phan Ngọc S.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN là CH - 09598 do UBND thành phố B cấp ngày 02/10/2015 đối với thửa đất số 173D, tờ bản đồ số 10, xã HT, diện tích 250m^2 đứng tên ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1.

[2.3] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Phan Ngọc S phải chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản. Ông Phan Ngọc S đã nộp và đã chi xong.

Nguyên đơn ông Phan Ngọc S phải chịu 3.200.000 đồng tiền chi phí giám định. Hoàn trả cho ông Cao P và bà Nguyễn Thị P1 số tiền 3.200.000 đồng sau khi thu được từ ông Phan Ngọc S.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phan Ngọc S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 1.200.000 đồng mà ông Phan Ngọc S đã nộp tạm ứng theo biên lai số AA/2021/0012145 ngày 07/1/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B (do Đoàn Vũ Quỳnh D2 nộp thay). Hoàn trả lại cho ông S 900.000 đồng.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Bị đơn ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Cao P, bà Nguyễn Thị P1 mỗi người 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo 02 Biên lai thu số AA/2022/0002994 và AA/2022/0002993 cùng ngày 12/7/2023 (đều do ông Trần Tuấn A nộp thay) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk*;*
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- CC THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Y Thông Kbuôr