

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 357/2024/DS-PT

Ngày 24 - 12 - 2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 My My.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Bà Đinh Thị Tuyết.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 24 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 235/2024/TLPT-DS ngày 07/10/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 324/2024/QĐ-PT ngày 06/11/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn C – Sinh năm: 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Minh C1 – Sinh năm: 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Hà Thị Bích V – Sinh năm: 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số D T, tổ dân phố D, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Tô Tiến D - Sinh năm: 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Số E, đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Ông Trần Văn Đ (T) – Sinh năm 1927 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F, đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Trần Việt H – Sinh năm: 1976 (Vắng mặt).

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

Người đại diện ủy quyền của ông Trần Đ và ông Trần Việt H:

Ông Nguyễn Đức D1 – Sinh năm: 1992 (Có mặt).

Bà Trịnh Thị L – Sinh năm: 1992 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị H1 – Sinh năm: 1949 (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị H2 – Sinh năm: 1952 (Vắng mặt).

- Bà Trần Thị T – Sinh năm: 1952 (Vắng mặt).

- Ông Trần Văn T1 – Sinh năm: 1960 (Vắng mặt).

- Ông Trần Văn P – Sinh năm: 1966 (Vắng mặt).

- Bà Trần Thị H3 – Sinh năm: 1968 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà H2, bà T, ông T1, ông P, bà H3: Ông Hoàng Minh C1 – Sinh năm: 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Hà Thị Bích V; người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ là ông Nguyễn Đức D1 và bà Trịnh Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Trần Văn C có đại diện ủy quyền là ông Hoàng Minh C1 trình bày:

Năm 1963 cha mẹ ông Trần Văn C là ông Trần H4 và bà Phan Thị S (Đều đã chết) có khai hoang đất rẫy để trồng trọt rộng khoảng 04 mẫu. Diện tích đất trên đã được chế độ cũ công nhận vào ngày 29/11/1965. Sau ngày giải phóng, cha mẹ ông C có hiến một phần đất cho Sư đoàn 352, còn lại khoảng 6.000m². Cha mẹ và gia đình ông C canh tác ổn định từ thời điểm đó cho đến nay.

Năm 1991 mẹ ông C tuổi cao sức yếu đã bàn giao lại thửa đất rẫy trên cho các anh em ông C tiếp tục canh tác. Năm 1995 mẹ ông C được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất liền kề thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.960m². Do điều kiện kinh tế gia đình ông C thời điểm đó còn nhiều khó khăn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 216, 230 còn lại. Năm 2009 mẹ ông C lập Hợp đồng tặng cho thửa đất số 190, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.960m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho em trai ông C là Trần Văn P. Hai thửa còn lại là thửa 216, 230 anh chị em ông C giao cho ông P tiếp tục canh tác, quản lý sử dụng (vì các anh chị em đi làm ăn xa). Từ khi cha mẹ ông C sử dụng và sau khi bàn giao cho các anh em thì gia đình ông C vẫn

hoàn thành nghĩa vụ thuế hàng năm. Đến năm 2020 gia đình làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện thửa đất số 230, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.143,8m² tại phường Đ, thị xã B của gia đình ông C đã bị ông Trần Văn Đ (T) chuyển nhượng cho bà Hà Thị Bích V.

Việc chuyển nhượng giữa ông Trần Văn Đ (Trần Đ) và bà V từ thời điểm nào gia đình ông C không biết, vì phần đất này gia đình ông C quản lý, sử dụng ổn định từ xưa tới nay. Tài sản trên đất gia đình ông C vẫn trồng bắp, thả cá dưới ao hàng năm, các hộ xung quanh vẫn tưới nước ao nhà ông C vào mùa khô (gồm có hộ ông: Hoàng Ngọc S1, Châu Thị B, Nguyễn Văn N, Lê Thị T2).

Việc bà Hà Thị Bích V cho rằng đây là phần đất bà mua từ ông Trần Đ là không có căn cứ vì gia đình ông C và các hộ dân xung quanh chưa bao giờ thấy bà V tới phần đất này canh tác. Tài sản trên đất do gia đình ông C trồng trọt và thu hoạch không hề có ai cản trở hay phá hoại tài sản trên đất. Cho đến khi gia đình có nhu cầu làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết sự việc trên. Việc mua bán đất giữa ông Đ với bà V chỉ lập giấy viết tay, không có hợp đồng công chứng theo quy định của pháp luật.

Nay ông Trần Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ (T) và bà Hà Thị Bích V vô hiệu đối với lô đất có diện tích 1.143,8m², thửa đất số 230, tờ bản đồ 35 (cũ số 02), địa chỉ: Phường Đ, thị xã B, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường Bê tông; phía Tây giáp đất ông Lê Bá T3; phía Nam giáp đất gia đình đang canh tác; phía Bắc giáp đất nhà máy T7. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng của thửa đất trên: Đất sinh, hàng năm trồng bắp và cây hàng năm, không trồng được cây lâu năm.

Bị đơn bà Hà Thị Bích V có người đại diện theo ủy quyền là ông Tô Tiến D trình bày:

Ngày 03/3/2006, bà V có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn Đ (Trần Đ), sinh năm 1927 và Nguyễn Thị H5 sinh năm 1929 lô đất thổ cư và căn nhà cấp 4, với giá 1.550.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Bà V đã trả đủ tiền và gia đình ông Đ đã bàn giao đất trên cho bà V quản lý từ đó cho đến nay, không ai tranh chấp. Trong đó phần diện tích phía trước mặt Quốc lộ A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn phần diện tích phía sau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 2000m² có nguồn gốc mua của ông Biện X. Lô đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi lô 2; phía Tây giáp đất ông Đ bán cho bà V đã có bìa đỏ; phía Nam giáp bà Nguyễn Thị H1; phía Bắc giáp đất bà C2.

Phần đất phía sau khoảng 2000m² trên có nguồn gốc ông Trần Văn Đ (Trần Đ) mua lại của ông Biện X, bà Nguyễn Thị L1 vào năm 1976 và đã được Ban nhân dân cách mạng thôn 1 xác nhận vào ngày 02/3/1976 và được Ủy ban

nhân dân cách mạng xã Đ xác nhận ngày 05/3/1976. Như vậy, việc bà V mua lô đất trên là hoàn toàn có giấy tờ hợp pháp của các chủ trước đó và đã được chính quyền địa phương chứng nhận. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C là không có căn cứ để chấp nhận với các lý do:

Thứ nhất: Lô đất trên không phải của gia đình ông C. Ông C cho rằng bố ông được chế độ cũ cấp cho 04 ha và diện tích tranh chấp thuộc 04 ha này là hoàn toàn không có căn cứ vì ông không có bất kỳ giấy tờ hợp pháp nào chứng minh diện tích đất này là của ông, hơn nữa các cơ quan đất đai, các cơ quản lý, tổ chức của nhà nước ta không ai thừa nhận đất này của ông cả.

Thứ hai: Ông C cho rằng những người làm chứng thừa nhận đất trên do gia đình ông quản lý sử dụng, vậy họ căn cứ vào đâu, họ có mặt từ khi nào và họ có biết các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhà nước ta không ai thừa nhận đất này là của gia đình ông C hay không. Việc họ cho rằng gia đình ông C có canh tác trộm trên đất của bà V là việc của họ tự đồng loã thừa nhận nhằm chiếm đất của bà V.

Thứ ba: Ông C cho rằng diện tích đất trên gia đình ông đóng thuế cho Nhà nước. Vậy đóng từ khi nào, đóng bao nhiêu, đóng loại thuế gì và cho thừa nào, diện tích bao nhiêu.

Từ nội dung trên, bà V có yêu cầu Toà án nhân thị xã Buôn Hồ giải quyết:

+ Yêu cầu Toà án bác tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ đất trên không phải của ông C và ông không có bất cứ chứng cứ hay căn cứ nào chứng minh đó là đất của ông.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất xác lập ngày 03/3/2006 giữa bà Hà Thị Bích V với vợ chồng ông Trần Văn Đ (Trần Đ), sinh năm 1927 và Nguyễn Thị H5 sinh năm 1929, đối với diện tích khoảng 2000m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, địa chỉ tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi lô 2 (nay là bê tông); phía Tây giáp phần đất ông Đ bán cho bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H1; phía Bắc giáp đất bà C2. Bà V đã trả đủ tiền mua đất, gia đình ông Đ đã bàn giao đất trên cho bà V quản lý từ đó cho đến nay không ai tranh chấp và đất này đã được Ban nhân dân cách mạng thôn 1 xác nhận vào ngày 02/8/1976 và Ủy ban nhân dân cảnh mạng xã Đoàn kết xác nhận ngày 05/3/1976.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ (T) có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức D1 trình bày:

Ông Trần Văn Đ (T) là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 2000m², tọa lạc tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường đi lô 2, phía Tây giáp đất ông Đ, phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H1, phía Bắc giáp đất bà C2, bà H6.

Nguồn gốc đất: Năm 1976 ông Đ nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Biện X, bà Nguyễn Thị L1 và được B1 nhân dân thôn 1 cùng Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực việc mua bán vào ngày 02/3/1976 theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên, gia đình ông Đ sử dụng liên tục và ổn định, không tranh chấp với ai. Phía trước là nhà, đất ông Đ đang sử dụng và phần đất khoảng 2000m² mua thêm của ông Biện X, phía sau canh tác nông nghiệp thuộc toàn bộ khuôn viên đất của ông Đ được nối dài từ phía Tây là giáp mặt đường quốc lộ 14 ra đến phía đông là giáp với đường lô 2, tổng diện tích khoảng 4.500m².

Năm 2006 do không có nhu cầu sử dụng nên ông Đ đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Hà Thị Bích V vào ngày 03/3/2006 (bao gồm phần diện tích nhà, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất phía sau khoảng 2000m² do nhận chuyển nhượng của ông Biện X vào năm 1976) với số tiền là 1.550.000.000 đồng, việc mua bán đã thực hiện xong vào năm 2006. Theo đó, bà V đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ đã bàn giao nhà, đất ngoài thực địa cho bà V quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2006 đến nay, bao gồm cả phần diện tích đất khoảng 2000m² phía sau tiếp giáp mặt đường lô 2.

Ông C cho rằng quyền sử dụng đất trên là của mẹ ông là bà Phan Thị S để lại nhưng không cung cấp được chứng cứ hợp pháp nào để chứng minh nguồn gốc quyền sử dụng đất mà chỉ dựa vào giấy tờ bản photo của chế độ cũ và lời làm chứng của những người xung quanh là không khách quan và không chính xác. Bởi pháp luật hiện hành không công nhận các giấy tờ về quyền sử dụng đất của chế độ cũ, đồng thời lời khai của người làm chứng là không có căn cứ và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác được thể hiện trong hồ sơ vụ án.

Nay ông Trần Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ (T) và bà Hà Thị Bích V vô hiệu đối với lô đất diện tích 1.143,8m², tại thửa đất số 230 tờ bản đồ 35 (cũ 02), địa chỉ phường Đ, thị xã B, đất có tứ cận: Đông giáp đường Bê tông; Tây giáp đất Lê Bá T3; Nam giáp đất gia đình đang canh tác và Bắc giáp đất nhà máy T7, là không đúng pháp luật và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà V.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2006 được viết dưới hình thức “Giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở” giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn Đ (T), bà Nguyễn Thị H5 với bên nhận chuyển nhượng là bà Hà Thị Bích V đối với diện tích đất khoảng 2000m², tọa lạc tại phường Đ, thị xã B, Đắc Lắc. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường đi lô 2, phía Tây giáp đất ông Đ (Nay là nhà hàng T8), phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H1 (là con đầu của ông H4, bà S), phía Bắc giáp đất bà C2, bà H6 (Nay là nhà máy T7).

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Trần Việt H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức D1 trình bày:

Ông Trần Việt H là con trai ruột của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị H5 (đã chết). Ông H đồng ý với nội dung yêu cầu độc lập của ông Đ và không có yêu cầu gì khác.

Những người làm chứng ông Mai Ngọc H7, Huỳnh Thị T4, Nguyễn Đình D2, Nguyễn Đình N1, Hoàng Thị H8, Nguyễn Thị N2, Huỳnh Thị T4, Lê Thị T2 trình bày: Chúng tôi được biết gia đình ông Trần H9 và bà Phạm Thị S2 (hiện tại đã chết) có 01 thửa đất tại Tổ dân phố C, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, người dân ở đây gọi là sinh bà H9, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường bê tông thôn xóm hiện nay (con đường mới làm sau này); Phía Tây giáp đất ông Đ, bà N3; Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị N2; Phía Bắc giáp đất bà Châu Thị B. Trên đất có một cái giếng, một hồ nước và hoa màu do gia đình ông H9, bà S2 tạo lập từ lâu. Người dân ở đây thường sử dụng nước từ hồ của ông bà H9 để trồng cây công nghiệp. Sau khi ông H9, bà S2 qua đời chúng tôi thấy vợ chồng ông Trần P và bà Huỳnh Thị T5 là con trai ruột và con dâu ông H9, bà S2 hiện đang cư trú tại Tổ dân phố C, phường Đ, thị xã B canh tác trên thửa đất đó, ngoài ra không có ai khác canh tác trên thửa đất đó. Chúng tôi được biết thửa đất trên là do ông H9, bà S2 tạo lập nên, sau đó con ruột và con dâu của ông H9, bà S2 là ông P, bà T5 quản lý sử dụng đến nay.

Người làm chứng ông Hoàng Ngọc S1 trình bày: Tôi vào Đắk Lắk làm ăn kinh tế từ năm 1967 tại phường Đ. Từ đó đến nay tôi được nghe người dân bản địa gốc gọi địa danh đối với thửa đất gọi là Sinh bà U, mà hiện nay con bà U là ông Trần Văn C đang sử dụng. Hàng năm dân chúng tôi đã sử dụng nguồn nước tưới cà phê hoa màu từ ao hồ của ông Trần Văn C.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H10 trình bày: Tôi là người địa phương ở gần đó xác nhận năm 1958 di dân về Đạt H11, đến năm 1965 gia đình ông Trần H4 và bà S2 đào hồ canh tác để có nước tưới cà phê. Trong thời gian canh tác tôi không biết rõ diện tích là bao nhiêu, nhưng biết chắc chắn là đất đó là do ông H4, bà S2 khai hoang năm 1965. Năm 1993 hợp tác xã làm bìu đỏ cho xã, nhưng riêng cái sinh đó hợp tác xã không làm bìu. Sau một thời gian 2 ông bà qua đời giao cái sinh cho con và ủy quyền cho Trần Văn C sử dụng, quản lý. Từ trước đến nay các hộ dân ở Đ đã đặt tên cho cái sinh đó là sinh bà H4. Tôi xác nhận đất đang tranh chấp giữa ông C với bà V có nguồn gốc nguyên thủy của ông H4 và bà S2.

Người làm chứng bà Châu Thị B trình bày: Tôi là người gốc ở tại đây (Đ) từ năm 1960. Tôi được biết thửa đất này được gọi tên là sinh bà U là mẹ ông Trần Văn C. Tôi là người sát ranh đất của bà U từ năm đó đến nay. Mảnh đất đó

bà U và ông Trần Văn C sử dụng làm hoa màu, tía bắp, đậu và đào ao hồ lấy nguồn nước sử dụng tưới cây nông nghiệp, cà phê cho bà con xung quanh.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn N4 trình bày: Tôi vào đây từ năm 1989, năm đó cái sinh của bà U có ao hồ giếng tưới nước nên chúng tôi đã tưới thuê cái giếng đó. Còn về sau bán cho ai thì chúng tôi không biết.

Người làm chứng ông Nguyễn Quang T6 trình bày: Trước đây ông T6 là cán bộ địa chính phường Đ, thị xã B, Đắk Lắk. Quá trình sinh sống và làm việc tại địa phương thì ông được biết lô đất trên là của ông Trần H9 và bà Phan Thị S (Bố mẹ của ông Trần Văn C) khai hoang trước năm 1975 và người trực tiếp sử dụng là ông Trần Văn P.

Đối với đơn xin xác nhận của ông Trần Văn C với nội dung đã nộp giấy xin trưng đất bản gốc cho UBND phường Đ, nay tôi xin trình bày lại do thời gian lâu quá tôi không nhớ chính xác đối với nội dung này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 155, 156, 157, 158, 161, 162, 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 131, 164, 688, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 50, 127, 136 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ (T) và bà Hà Thị Bích V lập ngày 03/3/2006 vô hiệu đối với lô đất có diện tích 1.143,8m², thửa đất số 230, tờ bản đồ 35 (cũ số 02), địa chỉ: Phường Đ, thị xã B, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường Bê tông; phía Tây giáp đất Lê Bá T3; phía Nam giáp đất gia đình ông Trần Văn C đang canh tác; phía Bắc giáp đất nhà máy T7. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ (T) và bà Hà Thị Bích V đối với lô đất diện tích 1.143,8m², thửa đất số 230, tờ bản đồ 35 (cũ số 02), là do nhầm lẫn, các bên không giao nhận trên thực tế nên không hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

2. Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ (T) yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2006 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H5 với bên nhận chuyển nhượng là bà Hà Thị Bích V đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.626,88m².

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Đ, bà V không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Bị đơn bà Hà Thị Bích V và ông Trần Đ mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Ông Đ được khấu trừ 1.500.000 đồng tạm ứng chi phí đã nộp, ông Đ còn phải nộp 500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Hoàn trả cho ông Trần Văn C 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá sau khi thu được của bà Hà Thị Bích V và ông Trần Đ.

4. Về án phí:

Bà Hà Thị Bích V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Đ được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn C 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0018484 ngày 07/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định.

Ngày 10/7/2024, người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ là ông Nguyễn Đức D1 và bà Trịnh Thị L có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ: Công nhận hiệu lực pháp luật của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H5 với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị Bích V.

Ngày 11/7/2024, bị đơn bà Hà Thị Bích V có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C; đề nghị công nhận hiệu lực pháp luật của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H5 với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị Bích V; yêu cầu ông Trần Văn C trả lại đất cho bà Hà Thị Bích V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn C giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn bà Hà Thị Bích V và người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ là ông Nguyễn Đức D1, bà Trịnh Thị L giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Bích V và người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ là ông Nguyễn Đức D1, bà Trịnh Thị L – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Bích V và người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ là ông Nguyễn Đức D1, bà Trịnh Thị L làm trong hạn luật định; bà V đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, ông Đ được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Bích V và người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ là ông Nguyễn Đức D1, bà Trịnh Thị L yêu cầu công nhận hiệu lực pháp luật của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H5 với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị Bích V; bà V yêu cầu ông Trần Văn C trả lại đất cho bà V. Hội đồng xét xử, xét thấy:

Về nguồn gốc đất: Tại Biên bản xác minh ngày 08/4/2024, Ủy ban nhân dân phường Đ xác định 02 thửa đất số 216 và số 230, tờ bản đồ số 35 (Trước đây thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 02) trong sổ mục kê thể hiện là đất của Hợp tác xã Đ1. Tại Công văn số 117/CV-TN&MT ngày 29/5/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B xác định sau khi Hợp tác xã Đ1 giải thể không giao phần đất này cho địa phương quản lý, sử dụng và hiện các lô đất trên không nằm trong quỹ đất công và không nằm trong phương án sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thị xã B theo Phương án số 04/PA-UBND ngày 14/4/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã B. Mặt khác, tại Giấy xin trưng đất ngày 28/11/1965 của ông Trần H4 có nội dung xin chế độ cũ là quận B diện tích 04 mẫu đất tại Đạt H, tuy hiện tại bản gốc đã thất lạc không còn lưu trữ nhưng Ủy ban nhân dân phường Đ và các hộ dân tại khu vực xung quanh đất tranh chấp đều xác định nguồn gốc đất này do bố mẹ của ông C là ông Trần H4, bà Phan Thị S quản lý, sử dụng từ trước giải phóng đến nay. Từ trước đến nay gia đình ông H4, bà S và hiện nay là gia đình ông C vẫn thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất và canh tác trồng hoa màu trên đất hàng năm.

Ông Đ cho rằng ông mua diện tích đất này của ông Biện X, bà Nguyễn Thị L1 theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 28/02/1976 và được Ủy ban nhân dân Cách mạng xã Đ xác nhận ngày 05/3/1976 nhưng trong giấy sang nhượng này không thể hiện diện tích ông Đ nhận chuyển nhượng là bao nhiêu, ông Đ không chỉ được vị trí đất, ranh mốc giới diện tích đất đã mua của ông Biện X, bà Nguyễn Thị L1 và không chứng minh được ông Đ có quá trình sử dụng đất trên thực tế.

Như vậy, có căn cứ xác định ông Trần Đ và bà Hà Thị Bích V không trực tiếp quản lý, sử dụng trên thực tế đối với diện tích 1.143,8m², thửa đất số 230, tờ bản đồ 35 tại phường Đ, thị xã B, mà chỉ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giấy tờ.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H5 với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị Bích V. Hợp đồng là giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nên vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng, ông Đ không bàn giao đất cho bà V, người trực tiếp quản lý, sử dụng đất không phải là bà V và ông Đ mà là ông Trần Văn C. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và bà V không chỉ được vị trí đất, không xác định được ranh mốc giới đất mà hai bên đã chuyển nhượng. Theo báo cáo số 59/BC-CNBH ngày 26/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thì do bà V không xác định được ranh giới đất bà sử dụng theo hiện trạng đối với thửa số 230 nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B không thực hiện được việc đo đạc theo yêu cầu của bà V để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị H5 với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị Bích V vi phạm quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu cả về mặt nội dung lẫn hình thức hợp đồng. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C; Bác yêu cầu của bị đơn bà V và người liên quan ông Đ để tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2006 nói trên có căn cứ, đúng pháp luật.

Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là “các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Trường hợp này ông Đ không bàn giao đất trên thực tế cho bà V mà ông C vẫn đang là người quản lý, sử dụng đất, nên bà V không phải trả đất lại cho ông Đ, mà ông C tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng đất. Bà V và ông Đ không yêu cầu giải quyết

hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có cơ sở. Do đó, bà V kháng cáo yêu cầu ông C trả lại diện tích đất tại thửa số 230 nói trên cho bà V là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà V và ông Đ mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hà Thị Bích V và ông Trần Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông Đ sinh năm 1927 là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Bích V và người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ là ông Nguyễn Đức D1, bà Trịnh Thị L.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 155, 156, 157, 158, 161, 162, 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 131, 164, 688, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 50, 127, 136 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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:

[2.1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ (T) và bà Hà Thị Bích V lập ngày 03/3/2006 vô hiệu đối với lô đất có diện tích 1.143,8m², thửa đất số 230, tờ bản đồ 35 (cũ số 02), địa chỉ: Phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường Bê tông; phía Tây giáp đất Lê Bá T3; phía Nam giáp đất gia đình ông Trần Văn C đang canh tác; phía Bắc giáp đất nhà máy T7. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Trần Văn Đ (Trần Đ) và bà Hà Thị Bích V không giao nhận tài sản trên thực tế đối với diện tích 1.143,8m², thửa đất số 230, tờ bản đồ 35 (cũ số 02), địa chỉ: Phường Đ, thị xã B, nên không hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Trần Văn C vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất này.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ (T) yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2006 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn Đ (T), bà Nguyễn Thị H5 với bên nhận chuyển nhượng là bà Hà Thị Bích V đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.626,88m².

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Trần Văn Đ (Trần Đ) và bà Hà Thị Bích V không yêu cầu nên Tòa án không giải quyết.

[2.3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Bị đơn bà Hà Thị Bích V và ông Trần Văn Đ mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Ông Trần Văn Đ được khấu trừ 1.500.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản đã nộp, ông Đ còn phải nộp 500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Hoàn trả cho ông Trần Văn C 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá sau khi thu được của bà Hà Thị Bích V và ông Trần Văn Đ.

[2.4] Về án phí:

[2.4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hà Thị Bích V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn Đ được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn C 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0018484 ngày 07/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2.4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn Đ được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Hà Thị Bích V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0001634 ngày 19/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

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, 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, Điều 7,

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 thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My

