

Bản án số: 45/2025/DS-PT

Ngày 14-3-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hà Ngân.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Thế Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Huệ, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 175/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 53/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Bá D; địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn T; địa chỉ: Thôn C, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Văn Q; địa chỉ: Tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1; địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

2. Bà H – *Có mặt* và ông K – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;* cùng địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông .

3. Bà H1; địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03-4-2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Bá D trình bày:

Ngày 16-02-2019 gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông K, bà H một thửa đất tại thôn B, xã Đ, huyện Đ với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay, khi chuyển nhượng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đứng tên chủ sử dụng là bà H1. Sau đó ông ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H1 để hợp thức hoá thủ tục và đã được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng gia đình ông đã thanh toán đủ tiền và được bàn giao đất để sử dụng, sau đó gia đình ông cho gia đình bà H mượn lại đất và nhà để sử dụng, việc cho mượn đất có viết trong hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 16-02-2019.

Khoảng hơn một năm sau ông phát hiện có người lạ đến sinh sống trên thửa đất đang cho gia đình bà H mượn, ông liên hệ gia đình bà H được biết do gia đình bà H đi làm ăn xa nên có người nhà đến ở. Khoảng tháng 05/2022 ông gặp ông T thì được biết ông T nhận chuyển nhượng thửa đất nhưng không biết nhận chuyển nhượng từ ai, ông yêu cầu gia đình ông K làm việc với ông T để trả lại đất nhưng ông T không đồng ý, do vậy ông làm đơn khởi kiện, yêu cầu ông T trả diện tích đất lấn chiếm chiều ngang 10m, chiều dài 20m, tổng diện tích 202,5m² và căn nhà trên đất, đối với các tài sản của ông T, yêu cầu ông T di dời.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Toà án không chấp nhận vì giữa ông T và bà H chỉ có giao dịch vay tiền, không chuyển nhượng đất, anh T không cung cấp được các giấy tờ mua bán đất.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Toà án tuyên giao dịch chuyển nhượng đất giữa gia đình bà H và ông Đỗ Văn T là vô hiệu; ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Văn T trình bày:

Ngày 21-6-2019 ông được ông K, bà H cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời muốn chuyển nhượng đất cho ông. Sau khi xem giấy tờ đất, vị trí thửa đất chuyển nhượng, ông đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất chiều ngang 10m, dài 20m, giá nhận chuyển nhượng 50.000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay, ông T đã giao đủ số tiền và nhận đất sử dụng. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất ông đã làm bể nước, dựng bồn nước sinh hoạt và khoan giếng. Quá trình khoan giếng ông D vào xem và không phản đối, giữa năm 2022 ông D có đất sát diện tích đất của ông đã chôn cọc bê tông rào lấn sang đất của ông (70cmx10m) phía sau nhưng ông không đồng ý, sự việc có bà H2 là chị gái bà H chứng kiến.

Việc ông D khởi kiện ông là không đúng sự thật, vì ông D cung cấp thông tin nhận chuyển nhượng từ tháng 02-2019 (trước khi ông nhận chuyển nhượng 04 tháng) nhưng lại không quản lý, sử dụng đất, khoảng tháng 7-2019 khi ông xây dựng bể nước; năm 2021 khi ông khoan giếng ông D không phản đối; ngoài ra năm 2022 ông D còn tranh chấp đất với ông, vì vậy yêu cầu Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 21-8-2023 ông có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông K

và bà H ngày 21-6-2019 về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất 200m² tại thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 10-5-2024 ông bổ sung yêu cầu phản tố, cụ thể yêu cầu Toà án trong trường hợp không công nhận hợp đồng thì xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông K và bà H phải bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá giữa giá chuyển nhượng năm 2019 và thời điểm xét xử tạm tính 200.000.000 đồng và hoàn trả lại số tiền đã nhận.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 16-02-2019 giữa gia đình anh K, chị H với anh Lê Bá D.

Hủy một phần giấy chứng nhận mang tên ông Lê Bá D đối với phần diện tích đất 200m² tại thửa đất 394, tờ bản đồ 32 do ông K, bà H đã chuyển nhượng cho ông T.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, yêu cầu Toà án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ độc lập giữa gia đình chị H với ông T là vô hiệu, ông T không đồng ý, vì giữa ông T với bà H không có giao dịch vay tiền.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vì ông T đã nhận chuyển nhượng thửa đất của gia đình bà H với giá 50.000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng, hợp đồng được ký tự nguyện; ngày 21-11-2019 ông T đã nhận bàn giao đất, quá trình sử dụng ông T đã làm bể, dựng bồn nước; năm 2021 khoan giếng ông D biết nhưng không có ý kiến gì, ngoài ra ông D có tranh chấp mốc giới với ông T, sự việc này bà H2 biết nên việc ông D cho rằng nhận chuyển nhượng ngày 19-02-2018 nhưng không quản lý, sử dụng đất là không có căn cứ. Đối với yêu cầu độc lập, ông T không cho bà H vay tiền như lời bà H trình bày, ông T đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng.

- Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Thửa đất gia đình bà H trước thửa đất của gia đình bà, khi biết gia đình bà H chuyển nhượng thửa đất, bà giao các giấy tờ cần thiết để ông D thực hiện việc nhận chuyển nhượng; bà chứng kiến các giao dịch chuyển nhượng nhưng không trực tiếp tham gia; bà được biết ông D có cho bà H mượn nhà để ở. Khi có người lạ đến ở trên thửa đất do bà T1 nghĩ là người nhà bà H nên không hỏi gì với ông D; sau khi được bà H cho biết sự việc gia đình bà trình báo sự việc với Ủy ban nhân dân xã Đ, được Ủy ban mời hoà giải nhưng ông T không hợp tác nên ông D khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện Đắk Glong.

- Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 trình bày: Thửa đất của ông Lê Bá D có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà H, tuy nhiên do thửa đất bà H nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà nên bà H và ông D nhờ bà đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H là người nhận tiền. Giữa bà và ông H không có giao dịch chuyển nhượng đất với nhau; ngoài thửa đất bà H chuyển nhượng cho ông D, liền kề thửa đất bà H, khoảng năm 2009-2010 gia đình bà chuyển nhượng đất cho ông D nhưng đất đứng tên ông K1 (*bố của bà, chết năm 2015*), sau đó bà làm thủ tục sang tên, sau khi sang tên bà ký hợp đồng chuyển nhượng và đã sang tên cho ông D.

Bà H1 khẳng định bà H có chuyển nhượng thửa đất hiện đang tranh chấp cho ông D, bà không biết việc bà H có vay tiền ông T hay không, cũng không chứng kiến việc bà H viết giấy chuyển nhượng đất cho ông T.

- Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà H trình bày: Bà xác nhận có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay để chuyển nhượng thửa đất tại thôn B, xã Đ cho ông Lê Bá D với giá tiền 200.000.000 đồng, gia đình bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông D quản lý, sử dụng. Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng là của bố mẹ bà (*bố bà mất năm 2004, mẹ mất năm 2019*); sau khi bố, mẹ mất để lại cho ba anh em gồm H'Lăng, K2 và H2) mỗi người một thửa đất bằng nhau; khi chuyển nhượng đất cho ông D bà mới biết thửa đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1, trên đất chuyển nhượng có 01 căn nhà cấp 4, khi chuyển nhượng gia đình bà đang ở trên căn nhà và có xin ông D cho ở lại, được ông D đồng ý và ghi trên giấy chuyển nhượng khi nào ông D lấy lại thì gia đình bà trả.

Khoảng ngày 26-6-2019 ông T đến nhà bà mang theo 01 giấy yêu cầu bà ký và thông báo khoản tiền vay gốc và lãi là 50.000.000 đồng. Do bà không biết đọc, biết viết nên không biết giấy ông T yêu cầu ký là giấy bán đất, giấy được lập thành 01 bản do ông T giữ. Bà khẳng định không chuyển nhượng nhà và đất cho ông T.

Ngày 03-8-2023 bà làm đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án nhân dân huyện Đắk Glong, tuyên giao dịch chuyển nhượng nhà và đất giữa gia đình bà với ông Đỗ Văn T là vô hiệu.

Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, ông K trình bày: Vì điều kiện khó khăn nên ông đi làm xa tại Hà Nội, không về để giải quyết việc tranh chấp đất gia đình ông và ông Đỗ Văn T, ông đề nghị toà án giải quyết theo pháp luật và giải quyết vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS- ST ngày 23-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 501 và 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bá D đối với ông Đỗ Văn T. Buộc ông Đỗ Văn T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 202,5m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 11-12-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ), đất tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có tứ cận: Phía Nam giáp đất anh D; phía Bắc giáp đường nhựa; phía Đông giáp căn nhà chị H2 (làm trên thửa đất đã sang nhượng cho anh D); phía Tây giáp đường nhựa, buộc ông T di dời tài sản trên đất 01 bồn nước Inox.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 21-6-2019 giữa ông T với gia đình bà H; không chấp nhận yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-02-2019 giữa ông D và gia đình bà H; không chấp nhận yêu cầu huỷ một phần giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất thửa 394, tờ bản đồ số 32, diện tích 202,5m² sang tên cho ông Lê Bá D.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 21-6-2019 giữa gia đình bà H với ông T vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19-7-2024, bị đơn ông Đỗ Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Văn T: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy nguyên bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 23-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông; ông Đỗ Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ vào lời khai của các bên và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định diện tích đất các bên đang tranh chấp có nguồn gốc đều nhận chuyển nhượng từ bà H và ông K, cụ thể:

Theo Giấy chuyển nhượng đề ngày 16-2-2019, bà H và ông K chuyển nhượng cho ông Lê Bá D diện tích đất 200m² thuộc một phần thửa đất số 394, tờ bản đồ 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 219524. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ngày 11/6/2021 ông Lê Bá D đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý biến động sang tên tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 219524.

Theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 21-6-2019, bà H và ông K chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T một thửa đất có chiều ngang dài 10m, chiều dọc dài 20m thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ độc lập theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 160620, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Kết quả đo đạc, lồng ghép hiện trạng đất đang tranh chấp với tờ bản đồ địa chính thể hiện vị trí, diện tích đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 394, tờ bản đồ 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 219524 mang tên

bà H1 và đã được chỉnh lý đăng ký biến động sang tên ông Lê Bá D tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất được cấp để yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, căn cứ vào biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 03/6/2024 và tại công văn số: 423/UBND – ĐC của Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận thông tin sau: Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 160620 mang tên ông K hiện nay không còn lưu trữ nên không cung cấp được cho Tòa án. Việc không cung cấp được hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên dẫn đến không thể thực hiện việc lồng ghép để xác định vị trí thửa đất. Vì vậy, không có căn cứ xác định vị trí thửa đất số 03, tờ bản đồ độc lập tại thôn B, xã Đ theo giấy chứng nhận số AB 160620 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21-3-2005, mang tên hộ ông K đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T vào ngày 21-6-2019 là thửa đất bị đơn đang sử dụng và phát sinh tranh chấp với nguyên đơn. Đồng thời, tại giấy sang nhượng đất ngày 21-6-2019 giữa bà H, ông K với ông Đỗ Văn T được xác lập bằng giấy viết tay, không công chứng chứng thực, tại giấy sang nhượng không thể hiện cụ thể diện tích, vị trí tứ cận thửa đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu theo Điều 129, Điều 408 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Về quá trình sử dụng đất: Phần diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn đang cho gia đình bà H và ông K mượn sử dụng nên chưa sử dụng đất. Tại vị trí đất tranh chấp, bị đơn sử dụng từ cuối năm 2019 đã làm bể nước, dựng bồn nước sinh hoạt và khoan giếng. Tuy nhiên như đã phân tích tại mục [2.1] có cơ sở xác định bị đơn không có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đang tranh chấp. Do đó việc bị đơn sử dụng đất là bất hợp pháp nên không được công nhận.

[2.3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã hướng dẫn và giải thích với các bên đương sự tiến hành các thủ tục để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên các đương sự không thực hiện. Do vậy, cấp sơ thẩm tách ra để giải quyết trong một vụ án khác là có căn cứ.

[2.4]. Đối với tài sản gắn liền với đất không thể di dời là 01 giếng khoan do ông T khoan vào năm 2021, cần tách giải quyết theo yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nếu ông T có yêu cầu. Đối với tài sản có thể di dời là bồn nước I, buộc ông T phải tự di dời như cấp sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ.

[2.5]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.6]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả cho

nguyên đơn toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng.

[4]. Về án phí dân sự: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 129, Điều 408 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 101; Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai 2013; 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 23-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bá D đối với ông Đỗ Văn T: Buộc ông Đỗ Văn T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 202,5m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 11-12-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ), đất tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có tứ cận: Phía Nam giáp đất ông D; phía Bắc giáp đường nhựa; phía Đông giáp căn nhà bà H2 (làm trên thửa đất đã sang nhượng cho ông D); phía Tây giáp đường nhựa, buộc ông T di dời tài sản trên đất 01 bồn nước Inox (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 21-6-2019 giữa ông T với gia đình bà H; không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-02-2019 giữa ông D và gia đình bà H; không chấp nhận yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 394, tờ bản đồ số 32, diện tích 202,5m² đã sang tên cho ông Lê Bá D.

1.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 21-6-2019 giữa gia đình chị H với ông T vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông T có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Buộc ông Đỗ Văn T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí tố tụng khác là 5.500.000 đồng, số tiền này được hoàn trả cho ông Lê Bá D, do ông D đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

3. Về án phí :

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Đỗ Văn T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp

600.000 đồng theo biên lai 0001921, ngày 15-11-2023, ông T còn phải nộp 600.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Glong.

- Hoàn trả cho ông Lê Bá D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai số 0004460 ngày 26-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

- Hoàn trả cho chị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai số 0005313 ngày 17-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc anh Đỗ Văn T phải chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo biên lai 0008646 ngày 04-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đắk Glong;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa dân sự; Tổ hành chính tư pháp; hồ sơ vụ án.

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

Dương Hà Ngân