TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 167/2022/DS - PT
Ngày: 12-7-2022
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Tiến**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Cường**

Ông **Trương Minh Tuấn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Văn Thị Mỹ Thảo**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2022 về: "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1855/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà S, sinh năm 1979. Địa chỉ: Buôn A1, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S:

+ Bà Y Siu, sinh năm 1989. Địa chỉ: Buôn A1, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2020). Có mặt.

+ Ông Đinh Xuân T, sinh năm 1979. Địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 11/6/2020). Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông P Byă, sinh năm 1977. Địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Văn N - Văn phòng luật sư B, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn T, chức vụ; Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện E.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Tất Đ, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện E. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người phiên dịch: Ông P Kbuôr. Địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

**** Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Bà S và ông P Byă chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1999 nhưng không đăng ký kết hôn, đến cuối năm 2004 hai bên chấm dứt quan hệ vợ chồng do bà phát hiện ông P có quan hệ ngoại tình.

Năm 1998, bố mẹ bà H là ông T Ksơr (chết năm 2011) và bà S Siu có mua thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11, diện tích 546m^2, tọa lạc tại buôn A1, thị trấn E, huyện E của ông H Siu. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp ông M, phía Tây giáp bà D, phía Nam giáp ông N và phía Bắc giáp đường đi. Năm 2004, bố mẹ cho bà thửa đất này. Việc làm thủ tục sang tên giữa ông H Siu cho bà là do bố bà làm chứ bà không biết.

Năm 2004, bà H đi học trên thành phố B, ở nhà ông P đã giả chữ ký của bà để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên sang tên ông P và được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 473050, ngày 13/4/2005 cho ông P. Vào khoảng năm 2008, bà phát hiện ra sự việc, lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất nói trên đang bị ông P thế chấp tại ngân hàng và đến năm 2009 thì ông P lấy lại bìa đỏ từ ngân hàng. Bà H đã nhiều lần yêu cầu ông P phải sang tên và trả lại GCNQSD đất cho bà nhưng ông P không thực hiện mà chỉ đưa lại bản gốc GCNQSD đất mang tên ông P cho bà giữ.

Vào khoảng tháng 02/2020, bà phát hiện ông P làm thủ tục sang nhượng thửa đất nói trên cho ông Vũ Văn N và bà Nguyễn Thị L, tuy nhiên hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Sau đó bà đã gặp ông P để làm rõ nội dung và chữ ký của bà trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do UBND thị trấn E xác nhận ngày 17/11/2004 nhưng hai bên không thống nhất được việc giải quyết. Vì

vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà với ông P Byă do UBND thị trấn E xác nhận ngày 17/11/2004 là vô hiệu và giải quyết mọi hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông P yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H Siu và bà S lập ngày 19/3/2004 do UBND thị trấn E xác nhận là vô hiệu do giả tạo và công nhận các giao dịch việc chuyển nhượng thực tế liên quan đến thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11 từ ông H Siu cho ông T Ksơr; ông T Ksơr chuyển nhượng cho ông N; ông N chuyển nhượng cho ông P thì bà thấy rằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H Siu cho bà là sai quy trình thủ tục chuyển nhượng, chữ ký trong hợp đồng không phải của bà nhưng việc chuyển nhượng đất giữa ông H Siu với bố bà (ông T Ksơr) là có thực nên đề nghị công nhận việc chuyển nhượng QSD đất thực tế giữa ông H Siu với ông T Ksơr và sau đó ông T Ksơr đã tặng cho bà S. Còn việc ông P yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H Siu cho bà là vô hiệu và hủy GCNQSD đất số W 821963 do UBND huyện E cấp ngày 08/4/2004 cho bà S thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại đơn phản tố, quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn ông P Byă trình bày:

Ông và bà S trước đây có quan hệ tình cảm với nhau nhưng không phải là vợ chồng vì không sống chung với nhau, không đăng ký kết hôn, cũng không tổ chức đám cưới. Đến năm 2002 thì ông bà quyết định chia tay.

Về nguồn gốc thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11 tại buôn A1, thị trấn E, huyện E là của ông H Siu chuyển nhượng cho ông T Ksơr. Vào khoảng năm 2001, ông T Ksơr có chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông N (đã chết năm 2014) là cháu họ của ông T Ksơr với giá 6.000.000 đồng. Khoảng tháng 11/2003, ông N có dựng một ngôi nhà gỗ diện tích khoảng 100m^2, thưng ván, lợp tôn, nền láng xi măng, xây móng quanh nhà. Do ông N không có tiền trả tiền làm nhà và tiền đất cho ông T Ksơr nên ông N đã bán lại cho ông P với giá 24.000.000 đồng, ông đã trả số tiền này cho ông N tại nhà ông Y Tu Êban (là bác của ông P). Khi ông N sang nhượng đất cho ông thì hai bên không làm hợp đồng, không viết giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Ông P cũng đã trao đổi với ông T về việc mua lại nhà, đất từ ông N và nhờ ông T làm thủ tục sang tên từ ông H Siu sang cho ông.

Sau khi mua đất của ông N thì ông có đổ 100 xe đất với giá tiền lúc đó là 50.000đ/xe x 100 xe = 5.000.000 đồng, bên trong nhà có ngăn thêm phòng ngủ và đào 01 giếng sâu 8m.

Thời gian này ông P có thỏa thuận với ông H Siu là sẽ làm thủ tục sang nhượng đất từ ông H sang tên cho ông P luôn nên ông có đưa cho ông H Siu 600.000 đồng để chi phí đi lại và làm thủ tục sang nhượng. Sau đó, ông H Siu đưa bìa đỏ cho ông rồi ông lại đưa cho ông T Ksơr để nhờ làm thủ tục sang tên, đồng thời đưa thêm cho ông T 800.000 đồng tiền nộp thuế. Ngày hôm sau, ông T có đưa giấy tờ sang nhượng cho ông ký và ông T cầm đi làm thủ tục sang tên.

Khoảng 03 tháng sau, ông T đưa GCNQSD đất cho ông xem thì thấy GCN mang tên bà S, ông có hỏi ông T lý do và nói sẽ kiện ông T thì ông T hứa làm lại hợp đồng sang nhượng cho ông P. Khoảng 10 ngày sau, ông T có mang hợp đồng chuyển nhượng đất từ S cho ông P để ông P ký, sau đó ông T tự đi làm thủ tục sang tên; khoảng 01 đến 02 tháng sau thì ông T đưa bìa đỏ đã mang tên ông đối với thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11 tại buôn A1, thị trấn E, huyện E diện tích 546m^2.

Nay bà S yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do UBND thị trấn E xác nhận ngày 17/11/2004 giữa bà S với ông là vô hiệu thì ông cũng nhất trí, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng này vô hiệu. Đồng thời ông phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do UBND thị trấn E xác nhận ngày 19/3/2004 giữa ông H Siu với bà S là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu tuyên hủy bỏ giá trị pháp lý GCNQSD đất số W821963 do UBND huyện E cấp ngày 08/4/2004 cho bà S vì bà S không có liên quan gì đến việc giao dịch chuyển nhượng đất với ông H Siu; Đề nghị Tòa án công nhận các giao dịch chuyển nhượng thực tế liên quan đến thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11 từ ông H Siu cho ông T Ksơr, ông T Ksơr chuyển nhượng cho ông N, ông N chuyển nhượng cho ông. Từ đó công nhận ông là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Đề nghị Tòa án buộc bà S giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 473050 do UBND huyện E cấp ngày 13/4/2005 cho ông. Tại phiên tòa ông P xin rút yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ giá trị pháp lý GCNQSD đất số W821963 do UBND huyện E cấp ngày 08/4/2004 cho bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện E trình bày:

Việc UBND huyện E cấp GCNQSD đất số W821963 ngày 08/4/2004 cho bà S căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H Siu và bà S được UBND thị trấn E xác nhận ngày 19/3/2004, các bên tự nguyện thực hiện hợp đồng, đất không có tranh chấp, việc quy hoạch sử dụng đất là phù hợp. Về trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà H được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông P Byă được UBND thị trấn E xác nhận ngày 17/11/2004. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng trên, UBND huyện E đã cấp GCNQSD đất cho ông P Byă. Nay các bên

tranh chấp các hợp đồng trên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ UBND thị trấn E đến làm việc, tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng UBND thị trấn không tham gia nên không ghi nhận được ý kiến.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông H Siu (M): Ông có mối quan hệ họ hàng với bà S. Khoảng tháng 01/1998, ông chuyển nhượng thửa đất số 53a tờ bản đồ số 11 tại buôn A1, thị trấn E, huyện E cho ông T Ksơr với giá 4.500.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên không viết giấy tờ, cũng không đo đạc mà chỉ ra thực địa chỉ vị trí đất và mốc giới. Sau đó ông P có đến gặp ông và nói đưa bìa đỏ để ông T Ksơr làm thủ tục sang tên cho S vì lúc đó P là chồng của bà H. Ông P có đưa cho ông 600.000 đồng coi như là tiền xe đi lại và uống nước chứ không phải là đưa tiền nộp thuế, còn thủ tục sang tên như thế nào thì ông không biết, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H Siu và bà S là của ông.

Sau khi mua đất của ông thì ông T Ksơr có cho ông N mượn đất để dựng nhà gỗ ở tạm, sau khi dựng nhà xong do không có tiền trả tiền công nên ông N đã bán lại cho ông P bộ khung nhà.

Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà S thì ông khẳng định ông đã chuyển nhượng thửa đất số 53a tờ bản đồ số 11 cho ông T Ksơr, trường hợp ông T tặng cho bà H là quyền của ông T và ông đồng ý, nếu thủ tục chuyển nhượng giữa ông và bà H không đúng thì làm lại.

- Bà S Siu, chị Y Siu, anh YT Siu, chị T Siu (vợ và các con của ông T Ksơr):

Về nguồn gốc thửa đất số 53a tờ bản đồ số 11 tại buôn A1, thị trấn E, huyện E là do bà S Siu và ông T Ksơr mua của ông H Siu từ năm 1998 mục đích để sau này tặng cho con gái là S khi đi lấy chồng. Đến năm 2004 thì ông T đi làm thủ tục sang tên cho S. Trong thời gian chị H đi học trên thành phố B, gia đình có cho anh N làm nhà ở riêng trên mảnh đất của chị H, nhưng sau khi làm nhà xong thì anh N không có tiền trả công thợ nên ông T đã nói anh P mua lại căn nhà này. Đối với tài sản trên đã tặng cho H nên gia đình không có yêu cầu gì.

- Bà B Hra, anh B Hra, chị L Hra, chị T Hra, anh T Hra, chị N Hra, anh L Hra (vợ và các con của ông H Siu): Bà và các anh chị đồng ý với ý kiến của ông H Siu, không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

- Ông T Êban (bác của ông P Byă): Nguồn gốc thửa đất số 53a tờ bản đồ số 11 tại buôn A1, thị trấn E, huyện E là của ông M sử dụng từ năm 1981. Sau đó ông M bán lại cho ông T Ksơr, sau đó ông T Ksơr bán lại cho anh N và anh N bán

cả nhà và đất cho anh P Byă. Cụ thể thời gian nào thì ông không nhớ nhưng ông có biết ông N cầm giấy bán đất đến nhà ông để trao đổi với ông P. Việc thoả thuận mua bán đất giữa P Byă với N như thế nào thì ông không chứng kiến nhưng có chứng kiến việc ông P trả số tiền 24.000.000 đồng. Trước khi bán đất cho ông P thì trên đất ông N có một ngôi nhà gỗ.

- Chị L Siu (chị em họ của ông P Byă): Đồng ý với ý kiến của ông Y Tu (bố của chị L Siu), ngoài ra chị còn nghe được việc các bên thống nhất giao cho ông T Ksơr chịu trách nhiệm làm hồ sơ sang nhượng còn ông T Ksơr làm thế nào thì chị không rõ.

Quá trình tranh luận phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm của mình đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà với ông P Byă do UBND thị trấn E xác nhận ngày 17/11/2004 là vô hiệu và giải quyết mọi hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đề nghị giao thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11, diện tích 546m^2 tại buôn A1, thị trấn E, huyện E cho bà S quản lý sử dụng. Phía bị đơn cũng giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do UBND thị trấn E xác nhận ngày 19/3/2004 giữa ông H Siu với bà S là vô hiệu do giả tạo; Đề nghị Tòa án công nhận các giao dịch chuyển nhượng thực tế liên quan đến thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11 từ ông H Siu cho ông T Ksơr, ông T Ksơr chuyển nhượng cho ông N, ông N chuyển nhượng cho ông. Từ đó công nhận ông là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Đề nghị Tòa án buộc bà S giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 473050 do UBND huyện E cấp ngày 13/4/2005 cho ông P Byă. Với nội dung vụ án được xác định như trên;

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 161, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các điều 130, 131, 136, 146, khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, 123, khoản 3 Điều 132 và điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

Khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà S.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2004 giữa bên chuyển nhượng là bà S và bên nhận chuyển nhượng là ông P Byă do UBND thị trấn E xác nhận ngày 17/11/2004 và được UBND huyện E đồng ý cho

chuyển nhượng ngày 14/01/2005 là vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên đương sự không nhận giao nhận gì với nhau nên không phải giao trả gì cho nhau.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông P Byă.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/3/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông H Siu (Y Noong Siu) và bên nhận chuyển nhượng là bà S do UBND thị trấn E xác nhận ngày 19/3/2004 và được UBND huyện E đồng ý cho chuyển nhượng ngày 05/4/2004 là vô hiệu.

Công nhận ông P Byă là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11, diện tích 546m^2 (diện tích thực tế là 556m^2) tại buôn A1, thị trấn E, huyện E có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông B; Phía Tây giáp các thửa đất của ông T, ông H, ông T, bà H, ông T, ông V; Phía Nam giáp nhà ông N bà L; Phía Bắc giáp đường Đ.

Buộc bà S giao trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 473050 do Uỷ ban nhân dân huyện E cấp ngày 13/4/2005 cho ông P Byă.

4. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông P Byă về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W821963 do UBND huyện E cấp ngày 08/4/2004 cho bà S.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 28/01/2022, nguyên đơn – bà S (sau đây viết là Nguyên đơn) kháng cáo toàn bộ nội dung bản án và đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Nguyên đơn vì: kết luận trong Bản án không phù hợp với các tình tiết khách quan trong hồ sơ vụ án, xác định không đúng người tham gia tố tụng đối với bà bà S Siu và chị H Tuyết Siu.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11, diện tích 546m^2 (diện tích thực tế là 556m^2) tại buôn A1, thị trấn E, huyện E là tài sản chung của Nguyên đơn và Bị đơn.

Sau khi nghe: Người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; Ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo, kháng nghị như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn – bà S đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Nguyên đơn vì: kết luận trong Bản án không phù hợp với các tình tiết khách quan trong hồ sơ vụ án, xác định không đúng người tham gia tố tụng đối với bà S Siu và chị H Tuyết Siu thì thấy:

[1.1]. Bản án sơ thẩm xác định bà bà S Siu và chị H Tuyết Siu tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người làm chứng là có căn cứ vì: Nguyên đơn và Bị đơn đều thừa nhận diện tích đất các bên đang tranh chấp là do ông H Siu chuyển nhượng cho ông T Ksơr không liên quan đến bà S Siu và chị H Tuyết Siu. bà S Siu và chị H Tuyết Siu là những người biết việc chuyển nhượng đất giữa ông H Siu và ông T Ksơr. bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà với ông P Byă do UBND thị trấn E xác nhận ngày 17/11/2004 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Bản án sơ thẩm xác định bà S Siu và chị H Tuyết Siu là người làm chứng trong vụ án là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 77 Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà S về nội dung trên không có căn cứ để chấp nhận.

[1.2]. Bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà S với ông P Byă do UBND thị trấn E xác nhận ngày 17/11/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H Siu và bà S được UBND thị trấn E xác nhận ngày 19/3/2004 bị vô hiệu là có căn cứ vì: Tại bản kết luận giám định số 89/KLGĐ-PC09 ngày 22/7/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận: Chữ viết có nội dung "S" tại các vị trí sau: Dưới mục "ĐD BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QDS ĐẤT" trong các tài liệu cần giám định kí hiệu A1, dưới mục "Người được ủy quyền" ở góc dưới bên phải tài liệu cần giám định kí hiệu A2; tại mục "Bên chuyển nhượng" trong tài liệu cần giám định kí hiệu A3 so với chữ viết đứng tên S trong tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M1, M2, M3, M4 là không phải do cùng một người viết ra. Tại bản kết luận giám định số 89/KLGĐ-PC09 ngày 22/7/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận: Chữ viết có nội dung "S" tại các vị trí sau: Dưới mục "ĐD BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QDS ĐẤT" trong các tài liệu cần giám định kí hiệu A1, dưới mục "Người được ủy quyền" ở góc dưới bên phải tài liệu cần giám định kí hiệu A2; tại mục "Bên chuyển nhượng" trong tài liệu cần giám định kí hiệu A3 so với chữ viết đứng tên S trong tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M1, M2, M3, M4 là không phải do cùng một người viết ra. Các Kết luận giám định với nội dung như trên phù hợp với lời khai của bà S và ông P Byă.

[1.3]. Bản án sơ thẩm nhận định: " *Quá trình giải quyết ông P cho rằng khi mua đất thì ông và bà S đang có quan hệ tình cảm với nhau. Sau khi thống nhất về việc mua đất với ông T Ksơr và ông N thì ông có nhờ ông T làm thủ tục chuyển nhượng từ ông H Siu sang cho ông (vì khi ông T mua của ông H chưa làm thủ tục*

chuyển nhượng). Tuy nhiên, sau đó ông T lại làm thủ tục chuyển nhượng từ ông H sang cho chị S. Sau khi biết được sự việc ông đã gặp ông T để trao đổi về việc này thì ông T nói để ông T làm thủ tục sang tên cho ông P. Ngày 15/11/2004, ông T đã làm hợp đồng chuyển nhượng đưa cho ông và S ký, chữ ký người mua trong hợp đồng là của ông, còn chữ ký người bán trong hợp đồng có phải của bà S hay không thì ông không biết. Tuy nhiên, khi Giấy chứng nhận cấp cho bà S thì cấp cho hộ gia đình, bà H là đại diện đứng tên nên khi chuyển nhượng lại cho ông thì cần phải có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình. Vì vậy, ngày 20/12/2004 gia đình ông T đã lập giấy ủy quyền và thỏa thuận đồng ý bán thửa đất trên cho ông, có đầy đủ chữ ký của vợ chồng ông T, các con của ông T trong đó có bà H. Trên cơ sở giấy ủy quyền trên thì Ủy ban nhân dân huyện E đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 473050 ngày 13/4/2005 cho ông P. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông P là người quản lý và sử dụng đất, đã đổ hơn 100 xe đất để nâng cao nền đất, đào giếng và mua một căn nhà gỗ của ông N trên đất.

Bà H cho rằng thửa đất trên được bố mẹ tặng cho nhưng không có giấy tờ chứng minh. Căn cứ duy nhất để xác định bà H liên quan đến thửa đất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2004 giữa bà và ông H Siu. Tuy nhiên, hợp đồng trên đã bị hủy do chữ ký bên nhận chuyển nhượng không phải là của bà S nên không có căn cứ để cho rằng thửa đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà S. Hơn nữa, bà S không quản lý, sử dụng thửa đất trên ngày nào mà đã chuyển sang tỉnh Gia Lai sinh sống. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 473050 ngày 13/4/2005 cấp cho ông P từ năm 2005, bìa đỏ được thế chấp vay ngân hàng từ 2008, gia đình nguyên đơn đã biết từ lâu nhưng không có ý kiến gì mà đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp.

Quá trình giải quyết một số người làm chứng cũng cho biết tại thời điểm năm 2004 có nghe nói về việc ông P có mua đất của ông T, còn việc mua đất cụ thể diễn ra như thế nào thì không biết " để khẳng định, thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11 tại buôn A1, thị trấn E, huyện E đã được ông H Siu chuyển nhượng ông T Ksơr, sau đó gia đình ông T Ksơr chuyển nhượng lại cho ông N và ông N chuyển nhượng lại cho ông P; Từ đó công nhận ông P là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và buộc bà S giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 473050 do UBND huyện E cấp ngày 13/4/2005 cho ông P là có căn cứ.

[2]. Từ những nhận định trên, có căn cứ để khẳng định: Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà S. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2004 giữa bên chuyển nhượng là bà S và bên nhận chuyển nhượng là ông P Byă do UBND thị trấn E xác nhận ngày 17/11/2004 và được UBND huyện E đồng ý cho chuyển nhượng ngày 14/01/2005 là vô hiệu và

Công nhận ông P Byă là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11, diện tích 546m^2 (diện tích thực tế là 556m^2) tại buôn A1, thị trấn E, huyện E. Buộc bà S giao trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 473050 do Uỷ ban nhân dân huyện E cấp ngày 13/4/2005 cho ông P Byă là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà S kháng cáo nhưng không có tình tiết nào mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: bà S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các quyết định về: Án phí sơ thẩm; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng: các điều 130, 131, 136, 146, khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, 123, khoản 3 Điều 132 và điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà S.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2004 giữa bên chuyển nhượng là bà S và bên nhận chuyển nhượng là ông P Byă do UBND thị trấn E xác nhận ngày 17/11/2004 và được UBND huyện E đồng ý cho chuyển nhượng ngày 14/01/2005 là vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên đương sự không nhận giao nhận gì với nhau nên không phải giao trả gì cho nhau.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông P Byă.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/3/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông H Siu (Y Noong Siu) và bên nhận chuyển nhượng

là bà S do UBND thị trấn E xác nhận ngày 19/3/2004 và được UBND huyện E đồng ý cho chuyển nhượng ngày 05/4/2004 là vô hiệu.

Công nhận ông P Byă là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11, diện tích 546m^2 (diện tích thực tế là 556m^2) tại buôn A1, thị trấn E, huyện E có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Bình; Phía Tây giáp các thửa đất của ông Thương Diến, ông Hường Thúy, ông Thành Nhi, bà Hà, ông Tuấn Bình, ông Hà Vượng; Phía Nam giáp nhà ông N bà L; Phía Bắc giáp đường Đinh Tiên Hoàng.

Buộc bà S giao trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 473050 do Uỷ ban nhân dân huyện E cấp ngày 13/4/2005 cho ông P Byă.

4. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông P Byă về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W821963 do UBND huyện E cấp ngày 08/4/2004 cho bà S.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Bà S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số: 0017167 ngày 15/2/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

6. Các quyết định về: Chi phí tố tụng; Án phí sơ thẩm; Quy định về thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến