TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 172/2021/DS-PT
Ngày 29-9-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận 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: Ông Hoàng Kim Khánh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Chung
Ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 29 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2021/TLPT-DS ngày 14/7/2021, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 26/5/2021, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V; trú tại: Thôn H, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Văn Hoàng D: Ông Dương Lê S; trú tại: Phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Văn Hoàng C1; trú tại: Thôn H, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Văn Thị Hoàng D1; trú tại: Đường P, xã C2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Thị L; trú tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Ông Phạm Văn H1 và bà Dương Thị Ngọc L1; trú tại: Thôn H2, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

2. Ông Nguyễn Ngọc H3 và bà Dương Thị Thu H4; trú tại: Thôn H, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H1, bà Dương Thị Ngọc L1, ông Nguyễn Ngọc H3, bà Dương Thị Thu H4: Bà Đinh Thị Kim Y; trú tại: Chung cư H5, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Văn Viết H6; trú tại: Xã T1, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

2. Bà Văn Thị Hoàng A; trú tại: Quận G, thành phố Hồ Chí M.

3. Bà Văn Thị Hoàng M và ông H7; trú tại: Thôn H2, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Văn Thị Hoàng M1; trú tại: Thôn H, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

5. Bà Văn Thị Hoàng D2; trú tại: Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Hà Lâm Diễm T2; trú tại: Thôn H, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Lâm Diễm T2, bà Văn Thị Hoàng M, bà Văn Thị Hoàng M1, bà Văn Thị Hoàng A, bà Văn Thị Hoàng D2: Bà Phan Thị L; có mặt.

7. Ông Đặng Văn D; trú tại: Đường P, xã C2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

8. Chị Văn Thị T3 H8, anh Văn Hoàng V1; trú tại: Thôn H, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Văn Thị T3 H8, anh Văn Hoàng V1: Ông Văn Hoàng D; trú tại: thôn H, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

9. Chị Văn Thị T3 T3 (Có mặt), chị Văn Thị Thanh U, anh Văn Hoàng B1; trú tại: Thôn H, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

10. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M - Chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện C; vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: ủy ban nhân dân xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân T4 - Chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã H1; có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Bà Hoàng Thị D2 và ông Văn Viết H6 có 07 người con gồm: Ông Văn Hoàng D, sinh năm 1962; ông Văn Hoàng C1, sinh năm 1964; bà Văn Thị Hoàng D1, sinh năm 1967; bà Văn Thị Hoàng A, sinh năm 1970; bà Văn Thị Hoàng M, sinh năm 1972; bà Văn Thị Hoàng M1, sinh năm 1974; bà Văn Thị Hoàng D2, sinh năm 1976.

Năm 1978 ông Văn Hoàng D và ông Văn Viết H6 vào Lâm trường C, tỉnh Đắk Lắk lập nghiệp, được Nhà nước cấp đất và làm nhà ở, sau đó bà D2 cùng các con cũng chuyển đến sống cùng gia đình. Năm 1986 ông D lấy vợ nhưng vẫn sinh

sống làm kinh tế chung với gia đình. Năm 1990 gia đình ông bán mảnh đất được cấp để mua diện tích khoảng 1.205 m^2, ông làm căn nhà gỗ có diện tích 300 m^2 để cả gia đình sinh sống. Sau đó, các em ông có gia đình ra ở riêng còn bố ông đi làm ăn xa, chỉ có ông cùng vợ con quản lý, sử dụng thửa đất này. Ngày 20/5/2004 UBND huyện Cư M'gar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C cho hộ bà Hoàng Thị D2, ông Văn Viết H6. Năm 2009 các em ông giả mạo chữ ký đi tách thửa đất số 51 thành 04 thửa đứng tên bà Hoàng Thị D2, sau đó hợp thức hóa chuyển nhượng cho các em ông, cụ thể:

Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 29, diện tích 300 m^2 chuyển nhượng cho bà Văn Thị Hoàng D1 vào ngày 25/3/2009;

Thửa đất số 289, tờ bản đồ số 29, diện tích 200 m^2 chuyển nhượng cho bà Văn Thị Hoàng M1 vào ngày 25/3/2009;

Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 29, diện tích 200 m^2 chuyển nhượng cho bà Văn Thị Hoàng M vào ngày 25/3/2009;

Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 505 m^2 đứng tên bà Hoàng Thị D2, sau đó tách thành 02 thửa: Thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 chuyển nhượng cho ông Văn Hoàng C1; thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 sang tên tặng cho bà Văn Thị Hoàng D1 vào năm 2015.

Năm 2016 bà Văn Thị Hoàng D1 chuyển nhượng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 cho ông Phạm Văn H1 và bà Dương Thị Ngọc L1; ông Văn Hoàng C1 chuyển nhượng thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 cho ông Nguyễn Ngọc H3 và bà Dương Thị Thu H4; tuy nhiên họ chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ chứ không quản lý, sử dụng các thửa đất trên.

Ông D và bà V xác định thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 nêu trên là tài sản chung của hộ gia đình, do công sức của ông D và bố ông D tạo lập là chính, do đó việc mẹ ông là bà D2 và các em ông tự ý định đoạt thửa đất nêu trên là không đúng quy định của pháp luật. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Xác định thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C là tài sản chung của hộ gia đình và xác định phần lớn công sức đóng góp, quản lý, tôn tạo của bố ông, vợ chồng ông và các con ông từ lúc tạo lập cho đến nay;

2/ Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 giữa bà Hoàng Thị D2 và bà Văn Thị Hoàng D1 là vô hiệu; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 giữa bà Văn Thị Hoàng D1 và vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Dương Thị Ngọc L1 là vô hiệu;

3/ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 giữa bà Hoàng Thị D2 và ông Văn Hoàng C1, bà Hà Lâm

Diễm T2 là vô hiệu; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 giữa ông Văn Hoàng C1, bà Hà Lâm Diễm T2 và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H3, bà Dương Thị Thu H4 là vô hiệu;

4/ Hủy giá trị pháp lý hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy giá trị pháp lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách thửa, tặng cho, chuyển nhượng nêu trên.

Bị đơn bà Văn Thị Hoàng D1 và người đại diện theo ủy quyền của bà D1 bà Phan Thị L trình bày:

Trong thời gian chung sống, bà D2 và ông H6 tạo lập được tài sản chung là một căn nhà xây cấp 4 nhỏ trong khu gia binh tại Đà Nẵng. Năm 1978 ông H6 đi kinh tế mới ở Đắk Lắk, sau vài tháng do bị bệnh sốt rét nên ông H6 trở về Đà Nẵng, bà D2 bán nhà chữa bệnh cho ông H6 và đưa tiền cho ông H6 vào lại Đắk Lắk làm ăn nhưng ông H6 không vào Đắk Lắk mà đi vào huyện Đ, tỉnh Đồng Nai sinh sống và lấy vợ cho đến nay. Sau đó, bà D2 cùng các con lên Đắk Lắk, được Nhà nước cấp cho lô đất diện tích 2.000 m^2 tại thôn H, xã H1, bà D2 chặt cây về dựng nhà tạm để ở.

Năm 1980 bà D2 được cấp thêm 06 sào đất tại thôn H2, xã H1, đồng thời khai hoang thêm một phần, được tổng diện tích là 4,2 ha đất. Ngoài ra, thời gian này bà D2 mua thêm 02 sào đất gần suối, khai hoang thêm hơn 01 ha đất tại thôn H, xã H1. Năm 1986 ông Văn Hoàng D lấy bà V, năm 1987 ông D tách khẩu ra ở riêng, bà D2 cho vợ chồng ông D 02 sào đất và hơn 01 ha rẫy để làm ăn.

Năm 1991 bà D2 mua của ông Luân thửa đất diện tích 1205 m^2 thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29 tại thôn H để làm nhà ở, quá trình làm nhà thiếu tiền bà D2 đã bán 02 sào đất được cấp năm 1979 để trả nợ, số tiền còn lại cho ông D mua xe cày độ chế để đi rừng.

Năm 2000 bà D2 viết giấy giao rẫy cho ông D diện tích 4,2 ha tại thôn H2. Năm 2001 bà D2 làm thủ tục tách thửa cho ông D đứng tên diện tích 2,4 ha; phần còn lại 17.880 m^2 đứng tên hộ bà D2.

Năm 2005 vợ chồng ông D bán nhà về ở với bà D2 tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29 nhưng thường xuyên gây gổ với bà D2 nên bà D2 đã đổi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa, lập hợp đồng chuyển nhượng cho các con là Văn Hoàng C1, Văn Thị Hoàng D1, Văn Thị Hoàng M và Văn Thị Hoàng M1. Còn ông D đã tách khẩu từ năm 1987 và đã được bà D2 chia đất rồi nên phần đất này không có phần của ông D. Năm 2013 ông D ép bà D2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất rẫy 17.880 m^2 nhưng không được nên ông D đã đánh bà D2 gây thương tích, ông D đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xử phạt 08 tháng tù nhưng cho hưởng án treo. Từ đó vợ chồng ông D bỏ mặc, không chăm sóc bà D2.

Năm 2015 do bà D1 chăm sóc bà D2 nên bà D2 làm hợp đồng tặng cho bà D1 diện tích đất còn lại là 146 m^2 tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, trên đất có một căn nhà cấp 4. Sau khi được tặng cho, bà D1 đã chuyển nhượng diện tích đất này cho

ông Phạm Văn H1 và bà Dương Thị Ngọc L1, do đó việc chuyển nhượng này hoàn toàn hợp pháp.

Như vậy, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 là bà D2 nhận chuyển nhượng của ông Luân và dựng nhà ở, ông H6 đã không còn ở với bà D2 từ năm 1979 không góp tiền mua đất, không có công tôn tạo; vợ chồng ông D đã tách khẩu ở riêng từ năm 1987 nên vợ chồng ông D và ông H6 không có phần trong thửa đất số 51. Sau khi ông D tách khẩu ở riêng, bà D2 đã cho ông D nhiều đất và tiền để làm ăn. Việc bà D2 cho đất bà D1 là hợp pháp nên bà D1 có quyền chuyển nhượng cho người khác, vì vậy bà D1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà V.

Bị đơn ông Văn Hoàng C1 và người đại diện theo ủy quyền của ông C1 bà Phan Thị L trình bày:

Ông C1 đồng ý với phần trình bày của bà D1 về nguồn gốc và quá trình sử dụng các thửa đất của bà Hoàng Thị D2. Riêng đối với thửa đất 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 là phần đất bà D2 chuyển nhượng cho ông C1, ông C1 mua rẻ để mẹ có tiền dưỡng già, trên đất có một phần căn nhà cấp 4 bằng gỗ. Sau khi nhận đất từ bà D2 thì đến năm 2016 ông C1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc H3 và bà Dương Thị Thu H4, việc chuyển nhượng đã hoàn tất theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông C1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D và bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phạm Văn H1, bà Dương Thị Ngọc L1 và người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà L1 bà Đinh Thị Kim Y trình bày:

Năm 2016 vợ chồng ông H1, bà L1 nhận chuyển nhượng của bà Văn Thị Hoàng D1 thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 tại thôn H, xã H1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 851286 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 31/10/2015 cho bà Văn Thị Hoàng D1, trên đất có một phần căn nhà cấp 4 bằng gỗ. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, đến ngày 29/3/2016 ông H1, bà L1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đăng ký biến động đối với thửa đất nêu trên. Bà D1 đã bàn giao đất cho ông H1, bà L1; quá trình ông H1, bà L1 quản lý, sử dụng đất thì ông Văn Hoàng D đang ở tại căn nhà trên chưa tìm được chỗ ở mới nên xin ở nhờ thêm một thời gian là 03 tháng. Tuy nhiên, sau đó, ông D không chịu bàn giao nhà và đất cho ông H1, bà L1; do đó, ông H1, bà L1 yêu cầu Tòa án buộc ông D và bà V trả lại diện tích đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 tại thôn H9, xã H1 cho ông H1, bà L1; không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 và vợ chồng ông H1, bà L1 là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Ngọc H3, bà Dương Thị Thu H4, người đại diện theo ủy quyền của ông H3, bà H4 bà Đinh Thị Kim Y trình bày:

Năm 2016 vợ chồng ông H3, bà H4 nhận chuyển nhượng của ông Văn Hoàng

C1 và bà H4 Lâm Diễm T2 thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 tại thôn H, xã H1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 288688 do UBND huyện C cấp ngày 21/9/2009 cho ông Văn Hoàng C1 và bà H4 Lâm Diễm T2, trên đất có một phần căn nhà cấp 4 bằng gỗ. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, đến ngày 29/3/2016 ông H3, bà H4 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đăng ký biến động đối với thửa đất nêu trên. Ông C1 đã bàn giao đất cho ông H3, bà H4; tuy nhiên quá trình ông H3, bà H4 thực hiện việc quản lý sử dụng đất thì ông D tranh chấp và không chịu bàn giao đất; do đó, ông H3, bà H4 yêu cầu Tòa án buộc ông D và bà V trả lại diện tích đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 tại thôn H9, xã H1 cho ông H3, bà H4; không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà T2 và vợ chồng ông H3, bà H4 là vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Văn Viết H6 trình bày:

Ông và bà Hoàng Thị D2 xây dựng gia đình với nhau từ năm 1961 và có 07 con chung. Trong thời gian chung sống ông bà tạo lập được tài sản chung là 01 căn nhà xây cấp 4 nhỏ trong khu gia binh tại Đà Nẵng. Năm 1978 một mình ông đi kinh tế mới ở Đắk Lắk, được 02 tháng thì ông về Đà Nẵng chữa bệnh sốt rét. Bà D2 bán căn nhà cấp 4 lấy tiền chữa bệnh cho ông, sau đó đưa tiền cho ông vào lại Đắk Lắk làm ăn nhưng ông không vào Đắk Lắk mà đi đến huyện Đ, tỉnh Đồng Nai sinh sống và lấy vợ. Còn bà D2 đưa các con lên vùng kinh tế mới ở ĐắkLắk làm ăn. Ông xác định toàn bộ tài sản chung của ông và bà D2 đã chi tiêu hết, không còn gì nữa. Các loại tài sản có và còn hiện nay là của bà D2, ông không liên quan gì và không biết có những loại tài sản nào. Đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 tại thôn H, xã H1 là cấp cho hộ bà Hoàng Thị D2 là tài sản của bà D2 và các thành viên trong hộ liên quan, không liên quan gì đến ông và ông không có tranh chấp gì. Ông có ý kiến là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 là tài sản của bà D2, bà tặng cho các con là quyền của bà, còn ông Văn Hoàng D đã được tặng cho riêng thửa đất rẫy 02 ha nên yêu cầu của ông D là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Văn Thị Hoàng A, Văn Thị Hoàng M, Văn Thị Hoàng M1, Văn Thị Hoàng D2, Hà Lâm Diễm T2, người đại diện theo ủy quyền của bà A, M, M1, D2, T2 (bà Phan Thị L) trình bày:

Thống nhất với phần trình bày như trên của bà Văn Thị Hoàng D1 về thành phần gia đình, quá trình làm ăn, tạo lập tài sản của bà Hoàng Thị D2 và các thành viên gia đình.

Đối với thửa đất số 290, tờ bản đồ số 29, diện tích 300 m^2 chuyển nhượng cho bà Văn Thị Hoàng D1 vào ngày 25/3/2009; Thửa đất số 289, tờ bản đồ số 29, diện tích 200 m^2 chuyển nhượng cho bà Văn Thị Hoàng M1 vào ngày 25/3/2009; Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 29, diện tích 200 m^2 chuyển nhượng cho bà Văn Thị Hoàng M vào ngày 25/3/2009; Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 505 m^2 đứng tên

bà Hoàng Thị D2, sau đó tách thành 02 thửa: Thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 chuyển nhượng cho ông Văn Hoàng C1; thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 tặng cho bà Văn Thị Hoàng D1 vào năm 2015 là hợp pháp, đúng với ý chí nguyện vọng của bà Hoàng Thị D2. Còn ông D không có liên quan gì đối với khối tài sản này nên ông D không có quyền khởi kiện. Các bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn D trình bày:

Ông và bà Văn Thị Hoàng D1 có quan hệ là vợ chồng. Năm 2009 bà Hoàng Thị D2 có bán cho vợ chồng ông thửa đất số 290, tờ bản đồ số 29, diện tích 300 m^2 tại thôn H, xã H1 với số tiền 300.000.000 đồng. Trước khi sang nhượng diện tích đất trên là đất trống, sau khi sang nhượng xong vợ chồng ông có dựng 01 căn nhà gỗ nền xi măng, diện tích 130 m^2 kể cả sân, diện tích còn lại thì trồng hoa màu. Trong thời gian ký kết hợp đồng sang nhượng, bà Hoàng Thị D2 hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn, đúng theo quy định của pháp luật. Nay ông D khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H7 trình bày:

Ông là chồng của bà Văn Thị Hoàng M, ông và bà M chung sống từ năm 2000, đến năm 2005 đăng ký kết hôn tại UBND xã H1. Ngày 28/4/2009 bà Hoàng Thị D2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 29, diện tích 200 m^2 tại thôn H, xã H1 với vợ chồng ông, ông bà đã nhận đất sử dụng cho đến nay. Thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bà D2 hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn, khi chuyển nhượng bà D2 có thông báo cho tất cả các con trong gia đình được biết. Vì vậy, ông không chấp nhận yêu cầu của ông D, bà V về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D2 và vợ chồng ông đối với thửa đất nêu trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Văn Thị Thanh H8, anh Văn Hoàng V1, người đại diện theo ủy quyền của chị H8, anh V1, ông Văn Hoàng D trình bày:

Từ lúc sinh ra, anh V1, chị H8 đã ở tại thôn H, xã H1 cùng bố mẹ là ông Văn Hoàng D, bà Nguyễn Thị V và bà nội là Hoàng Thị D2. Ông D, bà V có công sức đóng góp rất lớn trong việc giữ gìn, tôn tạo tài sản gắn liền trên mảnh đất. A V1, chị H8 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà V và không có yêu cầu gì vì tại thời điểm tạo lập tài sản anh, chị còn nhỏ không có đóng góp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Văn Thị Thanh T3, anh Văn Hoàng B1, chị Văn Thị Thanh U trình bày:

A, chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H1 (đại diện

theo ủy quyền là ông Lê Xuân T4) trình bày:

UBND xã H1 đã mời bà Văn Thị Hoàng D1, Văn Thị Hoàng M1, Văn Thị Hoàng M lên làm việc để khai nhận việc chữ ký của bà D2 thì bà D1, bà M, bà M1 đều khẳng định tất cả các chữ ký của bà D2 là đúng, chỉ có do bà D2 tuổi già tay run nên các chữ ký không được giống nhau, riêng có một chữ ký trong hồ sơ chuyển nhượng cho tặng ký bị sót do bà D2 tuổi già đi lại nhiều lần nên ngại và bảo bà D1 ký thay cho bà. Về phía Ủy ban nhân dân xã không có chuyên môn trong công tác thẩm định chữ ký thật, giả, hơn nữa cán bộ tiếp quản UBND xã đa số công tác sau thời điểm vụ việc diễn ra, nên chúng tôi không xác định được các chữ ký của bà D2 trong hồ sơ là đúng hay sai. Còn việc xác định thời điểm ông Văn Hoàng D sinh sống trên mảnh đất và nhà của bà D2, do lâu năm thay đổi nhiều đời trưởng thôn cũng như công an viên không còn làm việc trên địa bàn thôn nên UBND xã H1 không xác định chính xác được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C (đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn M trình bày):

Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 cấp cho hộ bà Hoàng Thị D2 có nguồn gốc là đất do Nông trường C quản lý. Đến năm 2004 thực hiện chủ trương cấp đất số 908/QĐ-UB ngày 20/5/2004 của UBND huyện C về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 451 hộ, trong đó có hộ bà Hoàng Thị D2. Căn cứ xác định những người có quyền đối với quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình được căn cứ vào sổ hộ khẩu gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ngày 12/5/2004 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 541354 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29 diện tích 1205 m^2 cấp cho hộ bà Hoàng Thị D2 thì ông Văn Hoàng D không có tên trong hộ khẩu của bà Hoàng Thị D2.

Năm 2009 bà Hoàng Thị D2 làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hoàng Thị D2. Sau khi được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 17/02/2009 bà Hoàng Thị D2 làm đơn xin tách thửa đất nêu trên thành 04 thửa, đồng thời lập hợp đồng chuyển nhượng cho các thành viên như sau:

- Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 29, diện tích 300 m^2 chuyển nhượng cho bà Văn Thị Hoàng D1 vào ngày 25/3/2009;

- Thửa đất số 289, tờ bản đồ số 29, diện tích 200 m^2 chuyển nhượng cho bà Văn Thị Hoàng M1 vào ngày 25/3/2009;

- Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 29, diện tích 200 m^2 chuyển nhượng cho bà Văn Thị Hoàng M vào ngày 25/3/2009;

- Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 505 m^2 đứng tên bà Hoàng Thị D2, sau đó tách thành 02 thửa: Thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 chuyển nhượng cho ông Văn Hoàng C1 và bà Hà Lâm Diễm T2 ngày 09/7/2009; thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 tặng cho bà Văn Thị Hoàng D1 vào ngày

07/10/2015. Việc thay đổi diện tích đất sau khi tách thửa thì diện tích mất đi do quy hoạch lộ giới giao thông của địa phương. Nguyên nhân là do việc tách thửa đầu tiên UBND huyện căn cứ vào hồ sơ cấp lần đầu của bà D2 để tách thửa, đến khi bà D2 tách thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 505 m^2 vào ngày 21/9/2009 thì Ủy ban thực hiện việc đo đạc lại, theo quy hoạch lộ giới giao thông thì diện tích còn lại được sử dụng là 360 m^2.

Năm 2016 bà Văn Thị Hoàng D1 chuyển nhượng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 cho ông Phạm Văn H1 và bà Dương Thị Ngọc L1; ông Văn Hoàng C1 chuyển nhượng thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 cho ông Nguyễn Ngọc H3 và bà Dương Thị Thu H4.

Căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án, Ủy ban nhân dân huyện CưM'gar sẽ thực hiện theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 26/5/2021, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/7/2009 giữa bà Hoàng Thị D2 và ông Văn Hoàng C1, bà H4 Lâm Diễm T2 đối với thửa đất số 294, tờ bản đồ số 51, diện tích 194 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C là vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/3/2016 giữa ông Văn Hoàng C1, bà Hà Lâm Diễm T2 và ông Nguyễn Ngọc H3, bà Dương Thị Thu H4 đối với thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 288688 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/9/2009 cho ông Văn Hoàng C1 và bà Hà Lâm Diễm T2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V về việc xác định thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C là tài sản chung của hộ gia đình bao gồm cả ông Văn Viết H6, ông Văn Hoàng D, bà Nguyễn Thị V và xác định phần lớn công sức đóng góp, quản lý, tôn tạo của ông H6, vợ chồng ông Văn Hoàng D, bà Nguyễn Thị V và các con ông D, bà V.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V về việc tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/4/2009 giữa bà Hoàng Thị D2 với bà Văn Thị Hoàng D1 (thửa đất số 290, tờ bản đồ số 29, diện tích 300 m^2), giữa bà Hoàng Thị D2 với bà Văn Thị Hoàng M1 (thửa đất số 289, tờ bản đồ số 29, diện tích 200 m^2), giữa bà Hoàng Thị D2 với bà Văn Thị Hoàng M (thửa đất số 288, tờ bản đồ số 29,

diện tích 200 m^2) là vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Văn Thị Hoàng D1, Văn Thị Hoàng M, Văn Thị Hoàng M1.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Hoàng D, bà Nguyễn Thị V về việc: tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/10/2015 giữa bà Hoàng Thị D2 và bà Văn Thị Hoàng D1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Văn Thị Hoàng D1 và vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Dương Thị Ngọc L1 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 là vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 851286 do UBND huyện C cấp ngày 31/10/2015 cho bà Văn Thị Hoàng D1.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 và bà Dương Thị Ngọc L1.

Buộc ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V phải bàn giao cho ông H1 và bà L1 thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 (diện tích thực tế 159 m^2) và tài sản trên đất thuộc thôn H, xã H1, huyện C, đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 288, tờ bản đồ số 29 cạnh dài 7,93m (thực tế là 8,76m); Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 7,1m (thực tế là 7,24m); Phía Nam giáp thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29 cạnh dài 19,5m (thực tế là 19,78m); Phía Bắc giáp đường liên thôn, cạnh dài 19,43m (thực tế là 19,19m).

Trên đất có các tài sản: 01 phần căn nhà gỗ tạm, vách ván, nền xi măng, mái lợp tôn; 02 cây xoài; 01 cây bơ; 01 cây me; 01 cây cà ri; 01 cây ổi; 01 cây lồng mức.

Buộc ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Vân T3 toán giá trị căn nhà gỗ tạm cho ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V số tiền 42.252.000 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H3 và bà Dương Thị Thu H4 về việc buộc ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V bàn giao thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Ngọc H3 và bà Dương Thị Thu H4 kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar có quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm cho rằng, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không giải quyết hâu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng; bản án tuyên không rõ ràng và nghĩa vụ chịu án phí chưa đúng đề nghi cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo; Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng của các đương sự, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát; Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

[1] Về nội dung vụ án: Ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V cho rằng căn nhà gỗ trên thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C là tài sản chung của hộ gia đình, phần lớn công sức đóng góp, quản lý, tôn tạo của bố ông (ông Văn Viết H6) cùng vợ chồng và các con ông từ lúc tạo lập cho đến nay, do đó việc mẹ ông là bà Hoàng Thị D2 và các em ông tự ý định đoạt thửa đất nêu trên là không đúng quy định của pháp luật. Ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 giữa bà Hoàng Thị D2 và bà Văn Thị Hoàng D1 là vô hiệu; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 giữa bà Văn Thị Hoàng D1 và vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Dương Thị Ngọc L1 là vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 giữa bà Hoàng Thị D2 và ông Văn Hoàng C1, bà H4 Lâm Diễm T2 là vô hiệu; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 giữa ông Văn Hoàng C1, bà H4 Lâm Diễm T2 và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H3, bà Dương Thị Thu H4 là vô hiệu, đồng thời hủy giá trị pháp lý hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy giá trị pháp lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách thửa, tặng cho, chuyển nhượng nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của ông D, bà V thì thấy: Năm 1991 bà Hoàng Thị D2 nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn L2, bà Nguyễn Thị Thu T5. Đến năm 2004 bà D2 đăng ký kê khai và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 541354 ngày 20/5/2004, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 (trong đó có 400 m^2 đất ở và 805 m^2 đất trồng nông nghiệp) cho hộ bà Hoàng Thị D2. Tại thời điểm bà D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

nêu trên thì trong hộ bà D2 không có tên ông Văn Hoàng D (Vì ông Văn Hoàng D kết hôn với bà Nguyễn Thị V đã tách khẩu riêng). Ông Văn Viết H6 (Chồng bà D2) cũng xác định: "*toàn bộ tài sản chung của ông và bà D2 trước đây đã chi tiêu hết, không còn gì nữa. Đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 tại thôn H, xã H1 cấp cho hộ bà Hoàng Thị D2 là tài sản riêng của bà D2 và các thành viên trong hộ liên quan, chứ không liên quan gì đến ông H6 nữa*". Vì vậy, lời khai của ông D cho rằng ông cùng ông H6 bán lô đất được Nhà nước cấp năm 1978 để mua lô đất diện tích 1205 m^2, sau đó ông làm căn nhà gỗ có diện tích 300 m^2 để cả gia đình sinh sống là không có cơ sở, nên không có căn cứ để xác định thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C là tài sản chung của hộ gia đình bao gồm cả ông H6, vợ chồng ông D, các con của ông D.

Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/7/2009 giữa bà Hoàng Thị D2 và ông Văn Hoàng C1, bà H4 Lâm Diễm T2 đối với thửa đất số 294, tờ bản đồ số 51, diện tích 194 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C vô hiệu là có cơ sở. Bởi lẽ, căn cứ vào kết quả giám định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 09/7/2009 giữa bà Hoàng Thị D2 và ông Văn Hoàng C1, bà H4 Lâm Diễm T2 thì xác định chữ ký trong trong hợp đồng này không phải chữ ký của bà D2, mặt khác hiện nay bà D2 đã chết, nên không có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng mà bên chuyển nhượng không thể hiện chữ ký trong hợp đồng.

[3] Đối với việc bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/3/2016 giữa ông Văn Hoàng C1, bà H4 Lâm Diễm T2 và ông Nguyễn Ngọc H3, bà Dương Thị Thu H4 đối với thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C vô hiệu là không đúng. Bởi lẽ, tại thời điểm thực hiện giao dịch các bên có đầy đủ năng lực hành vi, hoàn toàn tự nguyện không có sự ép buộc hay lừa dối, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên thực hiện đúng quy định của pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ và hai bên đã tiến hành việc thanh toán tiền. Tuy nhiên, khi bên chuyển nhượng giao đất cho bên nhận chuyển nhượng thì ông D đang ở tại căn nhà gỗ trên đất nên chưa thể giao được.

Mặc dù giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà T2 với ông H3, bà H4 thực ký kết năm 2016, tuy nhiên hiện nay các bên vẫn đang thực hiện, nên cần căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 về điều khoản chuyển tiếp để áp dụng đối với giao dịch này là phù hợp. Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 thì trong trường hợp này ông H3, bà H4 là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được pháp luật bảo vệ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch vô hiệu là không đúng, làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của đương sự, nên kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan có yêu cầu độc lập ông H3, bà H4 là có căn cứ chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[4] Bản án sơ thẩm xác định đất và tài sản trên thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29 diện tích 1205 m^2 cấp cho hộ bà Hoàng Thị D2 không liên quan đến ông D, bà V và các con của ông D, bà V. Nhưng lại tuyên buộc ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V phải bàn giao và tài sản trên đất cho ông H1 và bà L1 và buộc ông H1 và bà L1 thanh toán giá trị căn nhà gỗ tạm cho ông D, bà V số tiền 42.252.000 đồng là không đúng. Vì tài sản trên đất được xác định là của bà D2, nay bà D2 đã chết thì di sản này chưa được chia thừa kế. Tuy nhiên hiện nay ông D, bà V đang quản lý sử dụng nên cần buộc ông D, bà V phải di dời tài sản này để giao quyền sử dụng đất cho ông H1, bà L1 với ông H3, bà H4.

[5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/7/2009 giữa bà Hoàng Thị D2 và ông Văn Hoàng C1, bà H4 Lâm Diễm T2 vô hiệu nên giá trị tài sản quyền sử dụng đất thửa đất số 294, tờ bản đồ số 51, diện tích 194 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C là di sản của bà D2 để lại và ông D thuộc hàng thừa kế thứ nhất nên ông có yêu cầu chia di sản thừa kế thì sẽ được giải quyết trong một vụ án khác và nếu có căn cứ thì sẽ được chia phần được hưởng thừa kế theo giá trị bằng tiền.

[6] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C cho rằng, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, do sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/3/2016 giữa ông Văn Hoàng C1, bà H4 Lâm Diễm T2 và ông Nguyễn Ngọc H3, bà Dương Thị Thu H4 có hiệu lực như đã phân tích trên nên không cần thiết phải xem xét đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[7] Cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 288688 do UBND huyện C cấp ngày 21/9/2009 cho ông Văn Hoàng C1 và bà H4 Lâm Diễm T2 là không đúng thẩm quyền, vi phạm khoản 4 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nhưng do sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy GCNQSDĐ nên không cần thiết thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiêm.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm xác định án phí dân sự có giá ngạch là không đúng. Bởi lẽ, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy GCNQSDĐ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn phải bàn giao lại đất và tài sản trên đất. Đây là tranh chấp giữa các đương sự để xác định ai là người có quyền sử dụng đất và căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án trong vụ án này chỉ tính án phí không có giá ngạch.

- Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn ông D, bà V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Văn Hoàng C1 nên ông C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Do chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nên ông Nguyễn Ngọc H3 và bà Dương Thị Thu H4; ông Phạm Văn H1 và bà Dương Thị Ngọc L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng nghị; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông H3, bà H4 nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 26/5/2021, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] *Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 162; khoản 1 Điều 165; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Áp dụng các Điều 109; 122; 124; 127; 138; 689; 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 133; 688 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/7/2009 giữa bà Hoàng Thị D2 và ông Văn Hoàng C1, bà H4 Lâm Diễm T2 đối với thửa đất số 294, tờ bản đồ số 51, diện tích 194 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V về việc: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/3/2016 giữa ông Văn Hoàng C1, bà H4 Lâm Diễm

T2 và ông Nguyễn Ngọc H3, bà Dương Thị Thu H4 đối với thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29, diện tích 194 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 288688 do UBND huyện C cấp ngày 21/9/2009 cho ông Văn Hoàng C1 và bà Hà Lâm Diễm T2.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V về việc: Xác định thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 1205 m^2 tại thôn H, xã H1, huyện C là tài sản chung của hộ gia đình bao gồm cả ông Văn Viết H6, ông Văn Hoàng D, bà Nguyễn Thị V và xác định phần lớn công sức đóng góp, quản lý, tôn tạo của ông H6, vợ chồng ông Văn Hoàng D, bà Nguyễn Thị V và các con ông D, bà V.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V về việc: Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/4/2009 giữa bà Hoàng Thị D2 với bà Văn Thị Hoàng D1 (thửa đất số 290, tờ bản đồ số 29, diện tích 300 m^2), giữa bà Hoàng Thị D2 với bà Văn Thị Hoàng M1 (thửa đất số 289, tờ bản đồ số 29, diện tích 200 m^2), giữa bà Hoàng Thị D2 với bà Văn Thị Hoàng M (thửa đất số 288, tờ bản đồ số 29, diện tích 200 m^2) là vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Văn Thị Hoàng D1, Văn Thị Hoàng M, Văn Thị Hoàng M1.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Hoàng D, bà Nguyễn Thị V về việc: Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/10/2015 giữa bà Hoàng Thị D2 và bà Văn Thị Hoàng D1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Văn Thị Hoàng D1 và vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Dương Thị Ngọc L1 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, diện tích 146 m^2 là vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 851286 do UBND huyện C cấp ngày 31/10/2015 cho bà Văn Thị Hoàng D1.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 và bà Dương Thị Ngọc L1:

Buộc ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V phải di dời 01 phần căn nhà gỗ tạm, vách ván, nền xi măng, mái lợp tôn; để giao cho ông H1 và bà L1 thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29 và tài sản trên đất (02 cây xoài; 01 cây bơ; 01 cây me; 01 cây cà ri; 01 cây ổi; 01 cây lồng mức) thuộc thôn H, xã H1, huyện C, đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 288, tờ bản đồ số 29 cạnh dài 8,76m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 7,24m; Phía Nam giáp thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29 cạnh dài 19,78m; Phía Bắc giáp đường liên thôn, cạnh dài 19,19m. (Diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 146 m^2 , diện tích đo thực tế là 159 m^2).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H3 và bà Dương Thị Thu H4.

Buộc ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V phải di dời 01 phần căn nhà gỗ tạm, vách ván, nền xi măng, mái lợp tôn; để giao cho ông Nguyễn Ngọc H3 và bà Dương Thị Thu H4 thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29 tại thôn H, xã H1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 288, tờ bản đồ số 29 cạnh dài 10m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 10m; Phía Nam giáp thửa đất số 52, tờ bản đồ số 29 cạnh dài 20,6m; Phía Bắc giáp thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29 cạnh dài 19,78m. (Diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 194 m^2, diện tích đo thực tế là 216,8m^2).

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Văn Hoàng D và bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 11.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0007018 ngày 24/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Bị đơn bà Văn Thị Hoàng D1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Văn Hoàng C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Ngọc H3 và bà Dương Thị Thu H4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0014180 ngày 14/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phạm Văn H1 và bà Dương Thị Ngọc L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.500.000 đồng theo biên lai số AA/2017/0006943 ngày 12/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Văn Hoàng D, bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0001209 ngày 16/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Bị đơn ông Văn Hoàng C1, bà Hà Lâm Diễm T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0001188 ngày 07/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Ngọc H3 và bà Dương Thị Thu H4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận

lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0001189 ngày 07/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

[4] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- CCTHADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Hoàng Kim Khánh