

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 184/2024/DS-PT

Ngày 29 - 5 - 2024

V/v: “Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nguyễn Ngọc Sâm.

Các thẩm phán: Ông Văn Công Dân, bà Nguyễn Thị Hằng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Trong các ngày 29 tháng 3 và ngày 29 tháng 5 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: 529/2024/DS – PT ngày 28/12/2023 về việc: “Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm: 97/2023/DSST ngày 29/9/2023 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 34/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2024/QĐ-PT ngày 01/3/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2024/QĐ-PT ngày 29/3/2024, Thông báo mở lại phiên tòa số: 07/2024/TB-TA ngày 29/4/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị P; địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Đặng Thị Bích N – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ; địa chỉ: C L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh Q; địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Thành N1; địa chỉ: D L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Minh D, có mặt;

+ Bà Nguyễn Thị M1, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá K; địa chỉ: 3 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Đình B; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đặng Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Giữa bà Đặng Thị P với ông Nguyễn Minh D và ông Nguyễn Minh Q không có mối quan hệ gì với nhau. Về nguồn gốc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk do vợ chồng bà Đặng Thị P, ông Nguyễn T (viết tắt là vợ chồng bà P) khai hoang từ năm 1985. Ông T chết năm 2011 không để lại di chúc.

Sau khi ông Nguyễn Thới c, bà P và các con của ông T đã lập văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 13/3/2012 và được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực ngày 13/4/2012. Thửa đất trên được chia cho bà P và bà P làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà P.

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Minh D không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật mà chỉ viết giấy tay.

Diện tích đất bà Đặng Thị P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh D có tứ cận: phía Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị T1; phía Tây

giáp đất của ông T2; phía Nam giáp đất thị trấn E; phía Bắc không xác định được là giáp ai.

Giữa bà P và ông D không bàn giao đất trên thực tế, không đo đạc diện tích đất chuyển nhượng, bà P chỉ nói miệng giao đất cho ông D canh tác, sau thời gian viết giấy Biên nhận tiền ngày 26/11/2014, thời gian cụ thể bà P không nhớ. Ông D chỉ mới giao cho bà P số tiền 40.000.000 đồng, còn lại số tiền 80.000.000 đồng ông D chưa giao đủ cho bà P.

Tháng 3/2021, bà P phát hiện toàn bộ diện tích 10.650m² đất của bà P đã chuyển nhượng sang cho ông Nguyễn Minh Q là con trai của ông D. Trên thực tế giữa bà P và ông Q không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1. Đất của bà P có giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng là 40 triệu đồng/1000m² nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi 20.000.000 đồng là không đúng thực tế. Vì vậy, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Nguyễn Bá K, số H N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với số công chứng 358, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2021 là vô hiệu.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, nguyên đơn bà Đặng Thị P có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung: Đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2021 giữa bà P và anh Nguyễn Minh Q vô hiệu.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy mua bán viết tay giữa bà P và ông Nguyễn Minh D vào ngày 26/11/2014 với diện tích 3000m², có tứ cận: phía Tây giáp đất nhà ông D, bà P1, bà T1; phía Đông giáp đất ông B; phía Nam giáp đất nhà ông V; phía Bắc giáp đất của bà P. Đồng thời buộc ông Nguyễn Minh D phải có trách nhiệm trả cho bà P số tiền còn lại là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) như đã thỏa thuận khi mua bán vào năm 2014.

3. Đề nghị ông D phải trả lại phần diện tích đất còn thừa cho bà P, cụ thể: là 2.101,8m² theo đo đạc và trích lục của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C với tứ cận: phía Đông giáp đất ông B, phía Tây giáp đất bà Đ, phía Nam giáp 03 sào đất bà P chuyển nhượng cho ông D, phía Bắc giáp với đất ông T2.

Tại phiên hòa giải ngày 07/8/2023, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Minh D phải có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị P số tiền còn lại là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Bị đơn trình bày:

Vào cuối năm 2014 bà Đặng Thị P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị M1 (là cha và mẹ của ông Q) 01 cái hồ cá (ao) có diện tích khoảng 03 sào với giá chuyển nhượng là 120 triệu đồng và cha mẹ ông Q đã giao đủ số tiền 120 triệu đồng cho bà P vào cuối năm 2014. Tại thời điểm chuyển nhượng thì bà P đã bàn giao diện tích đất theo hiện trạng là hồ nước với diện tích ước chừng là ba ngàn mét vuông thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, xã C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 354148 do UBND huyện C cấp ngày 13/6/2012 cho ông Nguyễn Minh D sử dụng từ cuối năm 2014 đến nay. Lúc mua bán thì hai bên đều biết rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 354148 thể hiện thửa đất số 340 có diện tích 10.650m² là không đúng với hiện trạng, bởi hai bên ước chừng cái hồ có diện tích khoảng 3.000m². Sau khi bà P nhận đủ tiền 120 triệu đồng thì gia đình ông Q yêu cầu bà P phải tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) theo đúng hiện trạng mua bán ở vị trí hồ nước để hai bên đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Bà P đã lập thủ tục đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ, đo đạc lại hiện trạng thửa đất số 340 đã bán cho gia đình ông Q có diện tích chính xác là 3.506,5m² và có vị trí, hình dạng thửa đất theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 16/12/2014 do Công ty TNHH M2 lập có xác nhận của cán bộ địa chính xã C và xác nhận của UBND xã C. Tuy nhiên, do hiện trạng hồ nước có hình thể không giống bản trích đo ở GCNQSDĐ đã cấp năm 2012 nên không thực hiện được việc cấp đổi GCNQSDĐ để công chứng sang tên cho gia đình ông Q. Chờ đợi mãi quá lâu vẫn không cấp đổi được GCNQSDĐ nên vào đầu năm 2021 hai bên thống nhất ra văn phòng công chứng lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 340 nêu trên theo thông tin cũ ở GCNQSDĐ số BI 354148 do UBND huyện C cấp ngày 13/6/2012, phía gia đình ông Q có trách nhiệm tự cấp đổi theo hiện trạng mua bán. Theo đó, vào ngày 20/01/2021 bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Minh Q (cha và mẹ ông Q đồng ý để cho ông Q đứng ra nhận chuyển nhượng đất) đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 340 tại Văn phòng C1. Giấy CNQSDĐ số BI 354148 đã sang tên qua cho ông Nguyễn Minh Q theo đúng thỏa thuận. Về giấy tờ mua bán năm 2014 diễn ra đã lâu nên hiện nay phía gia đình ông Q chưa tìm thấy để cung cấp cho Tòa án. Ông Q không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên của bà P.

Đối với yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2021 giữa bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Minh Q tại Văn phòng C1 là không có căn cứ bởi sự việc chuyển nhượng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và đúng theo thỏa thuận.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay giữa bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Minh D vào ngày 26/11/2014 với diện tích 3000 m², trả lại cho bà P phần đất còn lại là 2.101,8 m² theo đo đạc và trích lục của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là không có căn cứ bởi toàn bộ diện tích đất 2.101,8m² là phần đất ao, hồ mà bà P đã chuyển nhượng cho gia đình ông Q từ năm 2014 theo hiện trạng bàn giao 3.506,5m² theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 16/12/2014 do Công ty TNHH M2 lập có xác nhận của cán bộ địa chính xã C và xác nhận của UBND xã C.

Đối với việc bà P kiện đòi ông D (cha của ông Q) phải thanh toán số tiền 80 triệu đồng là hành vi gian dối của bà P bởi chính bà đã nhận đủ số tiền này theo giấy ghi ngày 16/12/2014 do chính bà P viết và ký nhận đủ tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh D trình bày:
Ông D đồng ý với lời trình bày của bị đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình B trình bày:

Ông Nguyễn Minh Q là cháu của ông Nguyễn Đình B, ông Nguyễn Minh D là anh vợ của ông Nguyễn Đình B, còn bà Đặng Thị P không có quan hệ gì với ông Nguyễn Đình B.

Hiện nay ông B đang quản lý, sử dụng các thửa đất: Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 16, diện tích 8.450 m² nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trương Phúc Đ1, sinh năm 1941 và bà Thều Thị H, sinh năm 1941, cùng địa chỉ tại thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 24/10/2006, theo giấy sang nhượng đất diện tích ông B nhận chuyển nhượng là 01 ha đất nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích là 8.450 m². Thửa đất này ông B được UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/12/2006, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi, phía Nam giáp đất của ông B (theo giấy chứng nhận là đất của ông Q), phía Tây giáp thửa đất số 05 của ông B, phía Đông giáp đất của ông V và Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 16, diện tích 6400 m² nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đặng Ngọc S (đã chết) và bà Nguyễn Thị N2, địa chỉ thôn Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vào năm 2008. Đến ngày 06/7/2009, được UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 230875 mang tên Nguyễn Đình B và vợ là bà Nguyễn Thị H1 (viết tắt là vợ chồng ông B), vợ chồng ông B hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất. Thửa đất này hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP B2 – Chi nhánh Đ2, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi, Phía Nam giáp đất của ông B (theo giấy chứng nhận là đất của ông Q), phía Tây giáp đất của vợ chồng ông H2 bà L, phía Đông giáp thửa đất số số 06 của ông B.

Hiện nay, hai thửa đất nêu trên của ông B đang bị ông Nguyễn Minh Q lấn chiếm, sử dụng với diện tích 5.101,8 m². Vào năm 2011, phần diện tích 5.101,8 m² ông Nguyễn Minh D xin mượn đất của ông B để làm hồ nuôi cá, khi mượn đất ông D hứa khi nào có điều kiện lấp đất, trồng cây sẽ trả lại phần diện tích này cho ông B. Tuy nhiên, đến năm 2019, ông B phát hiện phần diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận cho nhà ông D. Khi ông B hỏi về vấn đề này thì ông D lại cho rằng phần diện tích đất này là nhận chuyển nhượng từ bà P, không phải mượn đất của ông B.

Ông B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Thị P đối với thửa đất số 340 và buộc ông Nguyễn Minh D trả lại cho ông B phần diện tích đất 5101,8 m² mà ông D đã mượn của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K trình bày:

Ngày 20/01/2021, ông Nguyễn Minh Q và bà Đặng Thị P có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, diện tích 10650m², địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 354148 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/6/2012 đứng tên bà Đặng Thị P. Bên chuyển nhượng là bà Đặng Thị P, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh Q.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra các thông tin đến nhân thân và tài sản theo quy định của pháp luật và nhận thấy rằng hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng chuyển nhượng, Công chứng viên đã yêu cầu các bên đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng và đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch. Sau khi đọc xong toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, các bên đồng ý toàn bộ nội dung và ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

Tại thời điểm ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Minh Q và bà Đặng Thị P có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản không bị ngăn chặn, không bị kê biên bởi cá nhân, tổ chức, cơ quan nào, bên chuyển nhượng chưa công chứng chuyển quyền đối với tài sản nêu trên cho ai. Vì vậy, Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số công chứng 358, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2021. Việc công chứng hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, tuân thủ các trình tự, thủ tục về công chứng không trái đạo đức xã hội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại Bản án sơ thẩm số 97/2023/DSST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 156; Điều 157; 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271, Điều 273; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị P về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Nguyễn Bá K, số H N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với số công chứng 358, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2021 vô hiệu; yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy mua bán viết tay giữa bà P và ông Nguyễn Minh D vào ngày 26/11/2014 với diện tích 3000m², có tứ cận: phía Tây giáp đất nhà ông D, bà P1, bà T1; phía Đông giáp đất ông B; phía Nam giáp đất nhà ông V; phía Bắc giáp đất của bà P và yêu cầu ông D phải trả lại phần diện tích đất còn thừa cho bà P, cụ thể: là 2101,8m² theo đo đạc và trích lục của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C với tứ cận: phía Đông giáp đất ông B, phía Tây giáp đất bà Đ, phía Nam giáp 03 sào đất bà P chuyển nhượng cho ông D, phía Bắc giáp với đất ông T2.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Minh D phải có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị P số tiền còn lại là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

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

Ngày 13/10/2023, nguyên đơn bà Đặng Thị P kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar với nội dung: Bà P không đồng ý với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Đặng Thị Bích N trình bày: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đinh Thị P2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát cho rằng có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị P nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn và tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Minh Q đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, diện tích 10.650 m², địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo GCN QSD đất số BI 354148 do UBND huyện C cấp cho bà Đặng Thị P được công chứng tại Văn phòng Nguyễn Bá K với số công chứng 358, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2021 là vô hiệu;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay giữa bà Đặng Thị P với ông Nguyễn Minh D vào ngày 26/11/2014 với diện tích đất sử dụng theo thực tế là 5.653,8m²

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị P đối với yêu cầu: Buộc ông D phải trả lại phần diện tích đất còn thừa cho bà P có diện tích 2.101,8m² theo đo đạc và trích lục của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C với tứ cận: Phía Đông giáp đất ông B, phía Tây giáp đất bà Đ, phía Nam giáp 03 sào đất bà P chuyển nhượng cho ông D, phía Bắc giáp với đất ông T2.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị P đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Minh D phải trả cho bà Đặng Thị P số tiền còn lại là 80.000.000đ (T3 mươi triệu đồng).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hiệu kháng cáo kháng nghị.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn về nội dung đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Nguyễn Bá K, số H N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với số công chứng 358, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2021 vô hiệu, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Nguyễn Bá K, số H N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với số công chứng 358, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2021 đã tuân thủ cả về hình thức theo quy định của pháp luật. Bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Minh Q đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ.

Về nội dung của hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án cả nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định vào năm 2014, bà Đặng Thị P có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị M1 (viết tắt là vợ chồng ông D) 01 cái hồ (hay còn gọi là cái ao), có diện tích 3000m² (03 Sào) địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16 (viết tắt thửa đất số 340) có nguồn gốc do vợ chồng bà P khai hoang từ năm 1985 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 354148 do UBND huyện C cấp ngày 13/6/2012, có giá là 120.000.000 đồng, vợ chồng ông D đã trả đủ tiền cho bà P, bà P đã giao đất cho vợ chồng ông D quản lý, sử dụng và bà P đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng ông D làm thủ tục sang tên theo quy định. Tại thời điểm thỏa thuận các bên chỉ ước tính diện tích đất, không tiến hành đo đạc cụ thể thửa đất, không tiến hành giao đất ngoài thực địa. Hai bên có viết giấy tay về việc chuyển nhượng đất và giao nhận tiền chuyển nhượng (bút lục 31).

Ngày 10/12/2014, vợ chồng ông D và bà P đã thuê Công ty TNHH M2 đo đạc thửa đất số 340 thể hiện diện tích thực tế là 3506.5m², có biên bản kiểm tra thực địa do Ủy ban nhân dân xã C lập ngày 14/12/2014, thửa đất có tứ cận: hướng Đông giáp Nguyễn Thị T1; hướng Tây giáp Phạm Ngọc T4, Nguyễn Thị P3; hướng Nam giáp Nguyễn Thị M; hướng Bắc giáp thị trấn E; Biên bản xác định ranh giới, mốc thửa đất theo tình trạng sử dụng đất ngày 14/12/2014 của Ủy ban nhân dân xã C; bà P có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/12/2014 đối với thửa đất số 340 từ diện tích 10.650m² thành diện tích 3.506,5m². Tờ trình về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/2014. Tuy nhiên, đơn và tờ trình của bà P không được các cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết. Như vậy, năm 2014 các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng đất đã biết diện tích đất của thửa đất số 304 trên giấy CN QSD đất và thực địa có sự chênh lệch và đã tiến hành việc điều chỉnh GCN QSD đất theo diện tích đất hiện trạng.

Ngày 20/01/2021, bà P và ông Nguyễn Minh Q là con của vợ chồng ông D thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 340. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Nguyễn Bá K, số H N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với số công chứng 358, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2021. Các đương sự đều cho rằng các bên không tiến hành thực hiện theo giao kết của hợp đồng lập ngày 20/01/2021, hơn nữa thửa đất số 340 đã được nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng từ năm 2014. Do đó, có căn cứ để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2021 giữa bà Đặng Thị P với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh Q để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16 theo GCN QSD đất số BI 354148 được công chứng tại Văn phòng Nguyễn Bá K, số H N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với số công chứng 358, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2021 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và vợ chồng ông D được xác lập từ năm 2014 theo thỏa thuận trong “Giấy biên nhận” tại bút lục 31. Đồng thời, giá chuyển nhượng thửa đất 34 ghi trong hợp đồng được công chứng là 20.000.000đ, trong khi giá mua bán thực tế 03 sào đất ao năm 2014 là 120.000.000đ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông Q lập ngày 20/01/2021 bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận sau khi ký kết hợp

đồng chuyển nhượng đất ngày 20/01/2021 thì các bên không thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng về việc bàn giao tiền và tài sản ngoài thực địa. Cho nên, HĐXX không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy mua bán viết tay giữa bà P và ông Nguyễn Minh D vào ngày 26/11/2014 với diện tích 3000m², có tứ cận: phía Tây giáp đất nhà ông D, bà P1, bà T1; phía Đông giáp đất ông B; phía Nam giáp đất nhà ông V; phía Bắc giáp đất của bà P, HĐXX nhận định như sau:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2021 giữa bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Minh Q được công chứng tại Văn phòng Nguyễn Bá K vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch dân sự ngày 26/11/2014 giữa bà Đặng Thị P với vợ chồng ông D. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy viết tay ngày 26/11/2014 giữa bà P với vợ chồng ông D không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3. Tại thời điểm giao kết hợp đồng bà P có quyền về tài sản, các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, mặc dù hợp đồng không tuân thủ các quy định về hình thức của hợp đồng, nhưng các bên tham gia giao dịch đã thực hiện xong 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng. Do đó, giao dịch bị che dấu tức là giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà P và vợ chồng ông D ngày 26/11/2014 có hiệu lực pháp luật.

Xét quan điểm của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D tổng diện tích ao là 3 sào và buộc gia đình ông D phải trả lại phần diện tích đất còn thừa cho bà P là 2.101,8m² theo đo đạc và trích lục của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C với tứ cận: Phía Đông giáp đất ông B, phía Tây giáp đất bà Đ, phía Nam giáp 03 sào đất bà P chuyển nhượng cho ông D, phía Bắc giáp với đất ông T4, HĐXX xét thấy: Tại giấy xác nhận (bút lục 31) do nguyên đơn nộp cho Tòa án có nội dung: **“Hôm nay ngày 26/11/2014 bà Đặng Thị P và cô Nguyễn Thị M có bán cho chú Nguyễn Minh D 1 sào 2 đất rẫy và 3 sào đất mức hồ với tổng số tiền 160.000.000đ”** và tại bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bút lục 32) có thể hiện nội dung: **“Vào ngày 26/11/2014 tôi có đứng ra viết giấy bán đất mang tên bà Đặng Thị P cho ông Nguyễn Minh D với diện tích là 1 sào 2 diện tích đất rẫy bằng phẳng và 03 sào đất phía sau đã mức hồ với số tiền 160.000.000đ”**. Tại phiên tòa, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận không tranh chấp đối với diện tích 1 sào 2 đất rẫy và cũng thừa nhận ngày 26/11/2014 giữa bà P và ông D có thực hiện việc chuyển nhượng 03 sào đất ao. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên không tiến hành đo đạc cụ thể diện tích đất chuyển nhượng, không tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa, sau khi nhận bàn giao đất bằng miệng thì hộ gia đình ông D đã rào ranh giới thửa đất nhận chuyển

nhượng (hiện nay trên đất vẫn còn các cọc bê tông do gia đình ông D chôn để làm ranh giới thửa đất), thực hiện việc canh tác trên đất và không tranh chấp với các hộ có đất liền kề. Bên bán là phía bà P bắt buộc phải biết việc sử dụng đất của gia đình ông D nhưng không có ý kiến gì. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lại ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì diện tích hiện trạng của thửa đất số 340 (nay là thửa đất số 06, tờ bản đồ số 45) là 5.653,8m². Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy mua bán viết tay giữa bà P và ông Nguyễn Minh D vào ngày 26/11/2014 đối với diện tích gia đình ông D đang sử dụng thực tế là 5.653,8m², có vị trí tứ cận theo kết quả đo đạc ngày 25/4/2024 của Công ty TNHH D1 chi nhánh Đ2 như sau:

Phía Đông giáp đất ông B1 87,19m và ông V 15,39m;

Phía Tây giáp đất ông C 85,19m;

Phía Bắc giáp xã E 45, 84m + 14,33m + 20,34m;

Phía Nam giáp đường đi và đất bà M (chị) có các cạnh 7,90m + 11,19m, 19,45m, 19,76m.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2021 giữa bà Đặng Thị P với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh Q, nhưng hiện nay, bên mua đã tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất tại trang thứ 4 của GCN QSD đất số BI 354148. Xét thấy, tại biên bản kiểm tra thực địa ngày 14/12/2014 có nội dung: ***“Qua kiểm tra hiện trạng đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét thấy sự sai khác về diện tích. Thửa số 340 theo thực tế là 3.506, 5 m² nhưng trong GCN QSD đất là 10.650 m². Vì vậy UBND xã C đề nghị UBND huyện C thu hồi và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16 theo đúng hiện trạng sử dụng đất”***. Do đó, ông Q và gia đình ông D được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 340 (nay là thửa đất số 06, tờ bản đồ số 45) theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Nguyễn Bá K, số H N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với số công chứng 358, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2021 vô hiệu; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy mua bán viết tay giữa bà P và ông Nguyễn Minh D vào ngày 26/11/2014 đối với diện tích đất gia đình ông D đang sử dụng thực tế là 5.653,8m² và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc gia đình ông Nguyễn Minh D phải trả lại diện tích đất còn thừa cho bà P là 2.101,8m² theo đo đạc và trích lục của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai

huyện C với tứ cận: Phía Đông giáp đất ông B, phía Tây giáp đất bà Đ, phía Nam giáp 03 sào đất bà P chuyển nhượng cho ông D, phía Bắc giáp với đất ông T4.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự phúc thẩm:

[4.1] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và bác một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng, được tích như sau: 50% [4.000.000đ (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản) + 7.000.000đ (chi phí đo đạc bằng máy)] = 5.500.000đ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc bằng máy lại: Do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% chi phí thẩm định tại chỗ và đo đạc bằng máy lại, được tính như sau: $50\% \times 7.000.000\text{đ} = 3.500.000\text{đ}$.

[4.2] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do được chấp nhận một phần đơn khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Do Nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên nguyên đơn được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị P.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2023/DSST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk .

[2] Điều luật áp dụng và quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 156; Điều 157; 158; Điều 165; Điều 166; điểm b

khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 119, Điều 122; Điều 124; Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Điều 167, Điều 188, Điều 169 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị P đối với các yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Minh Q đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, diện tích 10.650 m², địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo GCN QSD đất số BI 354148 do UBND huyện C cấp cho bà Đặng Thị P được công chứng tại Văn phòng Nguyễn Bá K với số công chứng 358, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2021 là vô hiệu;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay giữa bà Đặng Thị P với ông Nguyễn Minh D vào ngày 26/11/2014 với diện tích đất sử dụng theo thực tế là 5.653,8m², có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông B1 87,19m và ông V 15,39m;

Phía Tây giáp đất ông C 85,19m;

Phía Bắc giáp xã E 45, 84m + 14,33m + 20,34m;

Phía Nam giáp đường đi và đất bà M (chỉ) có các cạnh 7,90m + 11,19m, 19,45m, 19,76m.

(Theo số liệu Công ty TNHH D1 chi nhánh Đ2)

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị P đối với yêu cầu: Buộc ông D phải trả lại phần diện tích đất còn thừa cho bà P có diện tích 2.101,8m² theo đo đạc và trích lục của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C với tứ cận: Phía Đông giáp đất ông B, phía Tây giáp đất bà Đ, phía Nam giáp 03 sào đất bà P chuyển nhượng cho ông D, phía Bắc giáp với đất ông T4.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị P đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Minh D phải trả cho bà Đặng Thị P số tiền còn lại là 80.000.000đ (T3 mươi triệu đồng).

[3] Về chi phí tố tụng:

Bà Đặng Thị P phải chịu 5.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc bằng máy. Hoàn trả cho bà Đặng Thị P 5.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc bằng máy còn thừa sau khi thu được của bị đơn ông Nguyễn Minh Q.

Ông Nguyễn Minh Q phải chịu 5.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc bằng máy.

Bà Đặng Thị P phải chịu 3.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại và chi phí đo đạc bằng máy lại. Hoàn trả cho bà Đặng Thị P 3.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại và chi phí đo đạc bằng máy lại sau khi thu được của bị đơn ông Nguyễn Minh Q.

Ông Nguyễn Minh Q phải chịu 3.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại và chi phí đo đạc bằng máy lại.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đặng Thị P được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Minh Q phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đặng Thị P được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Minh Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm

