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: 124/2024/DS - PT
Ngày: 23/4/2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 **Phạm Ngọc Thái**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Tồn**

Ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: ông **Trần Xuân Lộc,** 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: bà **Trần Thị Thắng**, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 204/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 652/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn H; địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (đã chết ngày 26/10/2023).

2. Ông Trần Văn D (đã chết vào năm 2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn D *là*: bà Lê Thị B, ông Trần Văn B1, bà Trần Thị Thu T; cùng địa chỉ: thôn 02 xã Ea Sinh, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk;

Bà Ba, ông B1, bà T ủy quyền cho bà Trần Thị D1; địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Bà D1 có mặt.

3. Ông Trần Văn C; Địa chỉ: thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B*, ông* B1*, bà* T: ông Trần Văn H và bà Trần Thị D1; cùng địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ông H đã chết, bà D1 có mặt.

- **Bị đơn:** ông Thái Viết N; địa chỉ: thôn C, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

1. Bà Trần Thị D1; địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2; cùng địa chỉ: thôn A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3.Ông Trần Văn H1; địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: I T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc D2, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E. Có đơn xin vắng mặt.

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

Địa chỉ: A N, thị trấn E, huyện E, Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn ông Trần Văn H ***trình bày:***

Vào năm 1994, gia đình ông Trần T2 (đã chết - Là bố của ông Trần Văn H, ông Trần Văn D, ông Trần Văn C) có mua của ông Thái Viết N 01 thửa đất diện tích 1120m^2, chiều dài 80m, chiều rộng 14m, tại tổ dân phố B, thị trấn E, (nay là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 126), có giá trị chuyển nhượng là 570.000 đồng. Do các bên có quan hệ họ hàng nên không làm giấy tờ trực tiếp từ tên ông N mà là đứng tên người chuyển nhượng ông Trần Văn H1, theo như giấy tờ sang nhượng đất ngày 03/02/1994 do ông Thái Viết N tự ý viết và đưa đến Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) thị trấn đóng dấu và đưa cho gia đình chúng tôi cầm giữ để làm tin, việc mua bán đất thì họ hàng gia đình hai bên đều biết.

Sau khi nhận đất thì vào năm 1994, gia đình ông Trần T2 có dựng 01 nhà gỗ 3 gian để ở, đến năm 2003 dỡ nhà chuyển vào rẫy sinh sống. Năm 2004, làm đơn xin cấp nhà trên thửa đất này và được UBND thị trấn E xác nhận. Đến năm 2005, dựng lại nhà gỗ 2 gian ở đó và trồng chuối, mít, đu đủ, để mẹ chúng tôi sinh sống. Đến năm 2015, do sợ bị kim tiêm của bọn nghiện chích ma túy nên không cho mẹ ở đấy nữa và nhà gỗ này cũng bị sụp đổ. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông Trần T2 đã thực hiện việc đóng thuế đối với thửa đất mà hiện tại đang có tranh chấp, các giấy tờ đóng thuế đã cung cấp cho Tòa án, việc gia

đình ông Trần T2 ở và canh tác trên đất thì được Ban tự quản khối 2B trước đây là ông T3, ông P đều xác nhận. Quá trình sử dụng đất có đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do đất quy hoạch đường giao thông nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, đất đang do tôi quản lý và sử dụng.

Đến năm 2020, gia đình phát hiện thửa đất của mình đã bị ông Thái Viết N bán tiếp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị B2 và đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số CM 393218 cấp ngày 14/11/2018 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 126, diện tích 741m^2, tại TDP B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Do đó, chúng tôi gửi đơn đến UBND thị trấn E yêu cầu được giải quyết, tại UBND các bên đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau và theo biên bản Hòa giải thành được lập vào ngày 17/09/2020 thể hiện:

- Ông Trần Văn H giao lại cho ông Thái Viết N số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) và có trách nhiệm rút toàn bộ đơn đã khiếu nại, tố cáo đã gửi trước đó.

- Ông Thái Viết N có trách nhiệm làm việc với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2 để làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Trần Văn H và bà Trương Thị D3.

- Quyết định ngày giao tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng vào lúc 10 giờ ngày 18/9/2020.

Nhưng do ông Thái Viết N không thực hiện theo cam kết. Do đó, chúng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Trần T2 và ông Trần Văn H1 theo giấy sang nhượng đất đề ngày 03/02/1994 được UBND thị trấn E xác nhận ngày 31/7/2000.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 393218, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 126 do UBND huyện E, cấp ngày 14/11/2018 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Thái Viết N ***trình bày:***

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của tôi, tôi cho ông Đ (tên gọi khác là ông Trần T2) là em rể của mẹ vợ tôi (là bà Thạch Thị H2) ở nhờ trong khoảng thời gian từ năm 1993 - 1994, tôi cho ông Trần T2 khi cho ở nhờ không có văn bản giấy tờ gì, khi nào Nhà nước thu hồi thì họ phải có trách nhiệm dời đi.

Đối với giấy sang nhượng đất lập ngày 03/02/1994 do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thì tôi không rõ và không biết gì.

Tôi chuyển nhượng cho ông T1 và bà B2 trước khi ông Đ (ông T2 đến ở), bán không có giấy tờ, tại thời điểm đó đất quy hoạch làm đường không cấp được

giấy chứng nhận, các bên thỏa thuận khi nào làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới trả tiền.

Đến khoảng năm 2017, khi nhà nước thay đổi quy hoạch thì các bên mới đi kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà B2 và tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ ông T1 và bà B2 là 500.000.000 đồng. Ông T1 và bà B2 đã biết thửa đất này từ trước nên các bên không đo đạc và bàn giao đất trên thực địa.

Thửa đất trên là do tôi khai hoang, phát dọn phần đất đang tranh chấp, có ông N1 (hiện nay không biết ở đâu) biết, do diện tích đất thuộc quy hoạch nên tôi không sử dụng mà cho ông Đ (ông Trần T2) ở nhờ, không viết giấy tờ chỉ nói miệng với nhau.

Sau khi chuyển nhượng thì ông T1, bà B2 đã được UBND huyện E cấp GCNQSD đất, sau đó phát sinh tranh chấp với ông H, là do ông H đập phá hàng rào của ông T1 và bà B2, nên tôi mới gọi đến để các bên thỏa thuận thương lượng, nếu ông H muốn lấy lại thửa đất này thì phải trả lại tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, tôi trả tiền cho ông T1, bà B2 để lấy đất trả lại cho ông H, nhưng ông H không chịu với giá là 280 triệu đồng mà chỉ đồng ý trả số tiền 50 triệu đồng đến 70 triệu đồng.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi vì, đất này là của tôi, nên tôi có quyền bán, chứ không phải là đất của ông Trần T2 như nguyên đơn đã trình bày. Nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Trần Văn C***, bà*** Trần Thị D1***, đồng thời bà*** D1 ***là người đại diện theo ủy quyền của bà*** B***, ông*** B1***, bà*** T ***trình bày:***

Ông C, bà D1 đồng ý với lời trình bày của ông Trần Văn H và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận đơn khởi kiện của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1***, bà*** Trương Thị B2 ***trình bày:***

Vào năm 1990, ông Thái Viết N có vay của chúng tôi số tiền 2.000.000 đồng, do không trả được nên có chuyển nhượng cho chúng tôi thửa đất hiện nay đang tranh chấp, chỉ nói miệng không có văn bản hay giấy tờ gì thể hiện. Năm 2002, các bên có xác lập hợp đồng viết tay với nhau, không thể hiện số tiền cụ thể. Đến năm 2018, ông Thái Viết N đi làm thủ tục giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng chúng tôi, các bên thỏa thuận là ông N đi làm mọi thủ tục, còn vợ chồng chúng tôi chỉ ký tên, tiền thuế vợ chồng chúng tôi phải đóng, giá trị chuyển nhượng các bên thỏa thuận khi ông N giao GCNQSD đất thì vợ chồng chúng tôi phải đưa cho ông N số tiền 500.000.000 đồng. Đến ngày 14/11/2018 được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền đất số CM 393218 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 126, diện tích 741m^2, tại TDP B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, mang tên Nguyễn Văn T1 và Trương Thị B2, chúng tôi đã giao cho ông N số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Khi chuyển nhượng đất, do tin tưởng ông Nào l họ hàng

bên vợ, giữa các bên không đo đạc bàn giao đất cũng như kiểm tra trên thực địa. Khi chúng tôi đến rào lại đất thì có ông H đến phá hàng rào, phát sinh tranh chấp. Việc chuyển nhượng đất của chúng tôi là thực tế và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, người nào sai thì người đó phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, nếu có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chúng tôi thì gia đình chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết là buộc ông N phải trả lại tiền mua đất cho chúng tôi theo giá đất của thị trường hiện nay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 ***trình bày:***

Tôi không có quan hệ gì với nguyên đơn, bị đơn, từ trước tới nay tôi chưa hề bán mảnh đất nào cho ông Trần T2 là cha của ông Trần Văn H và tôi cũng không hề viết giấy sang nhượng đề ngày 03/02/1994 cho ông T2. Tôi chỉ biết ông Trần T2 sử dụng canh tác, quản lý thửa đất đang tranh chấp từ năm 1994 liền kề đất của tôi. Sau khi ông T2 chết thì do ông H quản lý, sử dụng thửa đất. Tôi cũng không tham gia việc mua bán đất giữa ông N và ông T2, về nguồn gốc đất trước đó là do ông Thái Viết N khai hoang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện E ***trình bày:***

Ngày 14/11/2018, UBND huyện E ban hành Quyết định số 1421/QĐĐĐ-UBND, về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2. Cùng ngày 14/11/2018, ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2 được UBND huyện E cấp GCNQSD đất số CM 393218 thuộc thửa đất số 33; tờ bản đồ số 126; tổng diện tích 741m^2; mục đích sử dụng đất: 40m^2 ODT và 701m^2 HNK; địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Về trình tự, thủ tục cấp đất lần đầu cho ông T1, bà B2 đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, quá trình làm thủ tục cấp đất thì không nhận được bất kỳ khiếu nại tranh chấp, ý kiến gì từ tổ chức, cá nhân. Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất giữa ông Trần T2 với ông Trần Văn H1 theo giấy sang nhượng đất được UBND thị trấn E xác nhận ngày 31/07/2000 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Những người làm chứng ông Trần Duy T4***, bà*** Trần Thị T***, bà*** Nguyễn Vũ H3***, bà*** Trần Thị L***:***

Xác nhận ông Trần T2 và gia đình ông T2 canh tác, sử dụng trên thửa đất này từ năm 1994 cho đến nay.

Người làm chứng ông Lê Trung T5 ***trình bày:***

Tôi vào làm ăn tại K, thị trấn E từ năm 1990, đến năm 1992 được bầu làm khối phó, về thửa đất đang tranh chấp, việc mua bán chuyển nhượng đất như thế nào thì tôi không được biết. Năm 1994, tôi có thấy gia đình ông Trần T2 về ở trên thửa đất này và có làm 01 ngôi nhà gỗ, chúng tôi có đến nhà ông Trần T2 để

thu các khoản thu nộp ngân sách Nhà nước, trong đó gồm thuế nhà đất, đến khi ông Trần T2 chết thì con trai là ông Trần Văn H sử dụng thửa đất đến năm 2020 thì xảy ra tranh chấp với ông Thái Viết N.

Người làm chứng ông Lê Văn P1 ***trình bày:***

Tôi định cư tại TDP2B, thị trấn E từ năm 1989, đến năm 1996 tôi làm khối phó, đến năm 2006 tôi nghỉ không tham gia chính quyền nữa, đến năm 2011 tôi chuyển đến sinh sống tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Về thửa đất đang tranh chấp là của ông Trần T2 sử dụng từ năm 1994, có làm 01 ngôi nhà gỗ, do bà Thạch Thị H2 là chị dâu ông Trần T2 đưa vào lập nghiệp, thời đó tôi là khối phó phụ trách mảng an ninh quản lý hộ khẩu và an ninh khu vực.

Người làm chứng bà Thạch Thị H2 ***trình bày:***

Tôi là mẹ vợ của ông Thái Viết N, còn ông Trần Văn H là cháu bên chồng của tôi. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông Trần Văn H1 trước năm 1994 (không nhớ rõ năm), ông H1 đã bán lại thửa đất trên cho ông Thái Viết N. Vào ngày 03/02/1994, ông Thái Viết N đã bán cho ông Trần T2 (bố đẻ của ông Trần Văn H), sau khi mua đất xong thì ông Trần T2 sử dụng đất từ năm 1994 đến năm 2005 thì chết, thửa đất trên do ông H quản lý, sử dụng cho đến nay, việc ông N bán đất cho ông T2 là đúng, bởi vì gia đình ông T2 sử dụng đất đó từ năm 1994 cho đến nay.

Người làm chứng ông Lê Đ1 ***trình bày:***

Về nguyên đơn, bị đơn thì tôi chỉ quen biết, còn đối với ông T1 là anh vợ, bà B2 là chị gái của tôi. Tôi không biết sự việc chuyển nhượng đất giữa các bên như thế nào. Tôi thấy có tranh chấp nên đứng giữa để hòa giải cho các bên. Do công việc của tôi bận không thể tham gia giải quyết tại Tòa án được, nên tôi xin từ chối, giải quyết vắng mặt tôi và chịu trách nhiệm về sự vắng mặt của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 124, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 128, Điều 401, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ Điều 100, khoản 2 Điều 106, Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; áp dụng Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn H, ông Trần Văn C và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn D là bà Lê Thị B, ông Trần Văn B1, bà Trần Thị Thu T về các yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần T2 và ông Trần Văn H1 theo "Giấy sang nhượng đất vườn ghi ngày 03/02/1994" được Ủy ban nhân dân thị trấn E xác nhận ngày 31/7/2000 có hiệu lực pháp luật.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 393218, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 126 do Ủy ban nhân dân huyện E, cấp ngày 14/11/2018 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2.

Ông Trần Văn H, ông Trần Văn C và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn D là: Bà Lê Thị B, ông Trần Văn B1, bà Trần Thị Thu T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Thái Viết N phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị B2 số tiền 1.728.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng*).

- Buộc ông Trần Văn H, ông Trần Văn C và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn D là bà Lê Thị B, ông Trần Văn B1, bà Trần Thị Thu T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị B2 số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất là 100.000.000 đồng và bồi thường 11 trụ bê tông trị giá 1.100.000 đồng. Tổng cộng là 101.100.000 đồng (*Một trăm lẻ một triệu một trăm nghìn đồng*).

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.

Trong thời hạn luật định, ngày 25/8/2023, bị đơn là ông Thái Viết N có Đơn kháng cáo, với nội dung: cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử đối vụ án trên như vậy là không đúng pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa: nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bị đơn là ông Thái Viết N vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không xét trường hợp ông là con liệt sỹ để miễn án phí là không đúng quy định pháp luật. Diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 126, diện tích 741m^2, tại tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là do ông cho ông H mượn ở. Bản án sơ thẩm căn cứ vào Giấy sang nhượng năm 1994 và chỉ dựa trên Giấy mua bán của gia đình ông H để cho rằng giấy tờ chuyển nhượng không trái pháp luật; đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản đã cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2 là thiếu căn cứ. Vì vậy, ông đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tuy nhiên, đối với phần kháng cáo và đơn xin miễn án phí của ông N tại giai đoạn phúc thẩm. Do bị đơn ông Thái V Nào là con Liệt sỹ

Thái Viết K nên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; đề nghị Hội đồng xét xử, sửa Bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/NQUBTVQH14 của UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

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 K1 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 như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Thái Viết N thì thấy:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Trần T2 và ông Trần Văn H1 theo giấy sang nhượng đất và cho rằng: chữ viết trong "*Giấy sang nhượng đất vườn ghi ngày 03/02/1994*" được Ủy ban nhân dân thị trấn E xác nhận ngày 31/07/2000 là do ông Thái Viết N viết ra và đưa cho gia đình ông H 01 hợp đồng chuyển nhượng đất để làm tin, xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; còn bị đơn ông Thái Viết N trình bày ông không viết và không biết gì về "*Giấy sang nhượng đất vườn ghi ngày 03/02/1994*" này.

Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử thấy: tại "*Giấy sang nhượng đất vườn ngày 03/02/1994*" (BL 164b), có ghi nội dung: ông Trần Văn H1 sang nhượng cho ông Trần T2 diện tích đất 1120m^2 (dài 80m, rộng 14m) với số tiền là 570.000 đồng. Gia đình ông T2 đã giao đủ tiền, kể từ nay trở đi gia đình ông T2 vĩnh viễn trọn quyền sử dụng. Giấy sang nhượng có vẽ sơ đồ thửa đất. Giấy sang nhượng được UBND thị trấn E xác nhận ngày 31/7/2000.

Tại kết luận giám định số 113/KLGĐ – PC09 ngày 20/07/2021, xác định chữ ký, chữ viết mang tên Trần Văn H1 dưới mục người sang nhượng trên tài liệu cần giám định là A1, so với chữ ký, chữ viết Trần Văn H1 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, không phải do cùng 1 người ký và viết ra là phù hợp với ý kiến trình bày của ông H1 là ông không viết, không biết về giấy chuyển nhượng này.

Tại kết luận số 114/KLGĐ–PC09 ngày 21/07/2021, xác định chữ viết trong "*Giấy sang nhượng đất vườn ghi ngày 03/02/1994*" (trừ phần xác nhận của UBND thị trấn E tại mặt phía sau) là tài liệu cần giám định có ký hiệu A1 so với chữ viết đứng tên Thái Viết N trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 do cùng một người viết ra. Nghĩa là "*Giấy sang nhượng đất vườn ghi ngày 03/02/1994*" là chính tay ông N viết ra nên có cơ sở xác định năm 1994 ông N đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần T2 là cha đẻ của ông Trần Văn H, gia đình ông T2 đã quản lý, sử dụng từ năm 1994 đến nay. Do vậy, việc ông N cho rằng ông không viết và không biết gì về "*Giấy sang nhượng đất vườn ghi ngày 03/02/1994*" này là không có căn cứ.

Tại biên bản hòa giải lập ngày 17/9/2020 ở UBND thị trấn E xác định: ông Trần Văn H giao lại cho ông Thái Viết N số tiền 110.000.000 đồng và có trách nhiệm rút toàn bộ đơn đã khiếu nại, tố cáo đối với ông N đã gửi các cơ quan ban ngành trước đó; ông Thái Viết N có trách nhiệm làm việc với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2 để làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Trần Văn H và bà Trương Thị D3.

Mặt khác, những người làm chứng là ông Trần Văn H1, ông Trần Duy T4, bà Trần Thị T, bà Nguyễn Vũ H3, bà Trần Thị L, ông Lê Trung T5, ông Lê Văn P1 và bà Thạch Thị H2 đều xác định: ông Trần T2 quản lý và sử dụng thửa đất đang tranh chấp từ năm 1994, đến năm 2005 ông T2 chết thì con trai ông là ông Trần Văn H sử dụng đến nay. Năm 2020, gia đình ông H phát hiện thửa đất trên đã bị ông Thái Viết N bán tiếp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị B2 và đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 33, tờ bản đồ số 126, tổng diện tích 741m^2.

Do đó có căn cứ xác định thửa đất số 33, tờ bản đồ số 126, tổng diện tích 741m^2, mục đích sử dụng đất: 40m^2 ODT và 701m^2 HNK, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trần T2 và nay là gia đình nguyên đơn. Vì vậy, bản án sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Trần T2 và ông Trần Văn H1 theo giấy sang nhượng ngày 03/2/1994 được UBND thị trấn E xác nhận ngày 31/7/2000 là có căn cứ pháp luật

[1.2] Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CM 393218, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 126 do UBND huyện E, cấp ngày 14/11/2018 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2, thì thấy:

Như đã phân tích ở trên, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 126 với diện tích 741m^2, mục đích sử dụng đất: 40m^2 ODT và 701m^2 HNK và địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trần T2. Tuy nhiên, năm 2002 ông Thái Viết N lại chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị B2 là trái với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Viết N với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2 vô hiệu là do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy GCNQSD đất số CM 393218 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/2018 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2 là có căn cứ.

[1.3] Về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Viết N với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2 vô hiệu hoàn toàn là do lỗi của ông Thái Viết N, vì trước đó thửa đất này ông N đã chuyển nhượng cho ông Trần T2. Vì vậy, cần buộc ông Thái Viết N phải bồi thường thiệt hại và thanh toán toàn bộ tiền mua đất cho ông T1, bà B2 theo giá trị đất của thị trường tại thời điểm định giá là phù hợp.

[1.4] Về chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở: theo giá thị trường thì thửa đất có giá trị là 1.828.000.000 đồng, trước khi

ông N chuyển nhượng cho ông T1, bà B2 là đất nông nghiệp, sau đó ông N và ông T1, bà B2 làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở với chi phí nghĩa vụ tài chính là 100.000.000 đồng. Hiện nay, hộ gia đình ông Trần Văn H là hộ gia đình được sử dụng toàn bộ thửa đất này và được hưởng quyền lợi từ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất (có 40m^2 đất ở) nên hộ gia đình ông H có nghĩa vụ phải thanh toán lại số tiền 100.000.000 đồng cho ông T1, bà B2. Như vậy, trong số tiền 1.828.000.000 đồng, sau khi trừ 100.000.000 đồng mà hộ gia đình ông H có nghĩa vụ thanh toán cho ông T1, bà B2 thì ông Thái Viết N còn phải bồi thường cho ông T1, bà B2 là 1.728.000.000 đồng là đúng pháp luật.

[1.5] Tại phiên tòa sơ thẩm các bên đều xác định hiện nay thửa đất trên do hộ gia đình ông H đang quản lý sử dụng. Năm 2020 ông T1, bà B2 có chôn 11 trụ bê tông nhưng đã bị ông H phá bỏ nên bản án sơ thẩm buộc ông H bồi thường 11 trụ bê tông trị giá 1.100.000 đồng cho ông T1, bà B2 là phù hợp.

[2] Đối với việc ông Thái Viết N kháng cáo và có Đơn xin miễn án phí ngày 25/8/2023 vì ông là con Liệt sỹ thì thấy: ông Thái Viết N trình bày, do chưa hiểu biết nên ở phiên tòa sơ thẩm không không cung cấp tài liệu chứng cứ ông là con Liệt sỹ cho Tòa sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N kháng cáo và có đơn trình bày đề nghị được nộp miễn án phí của ông N tại giai đoạn phúc thẩm; đồng thời cung cấp tài liệu chứng cứ là Bằng Tổ quốc ghi công có tên liệt sỹ Thái Viết K2; Giấy chứng nhận gia đình liệt sỹ Thái Viết K do Ngành Lao động TB&XH tỉnh Đắk Lắk cấp, phía mặt sau Giấy chứng nhận có ghi: ông Thái Viết N, sinh năm 1964 là con liệt sỹ. Do đó, có căn cứ xác định ông Nào là con Liệt sỹ Thái Viết K như đơn trình bày đề nghị được nộp miễn án phí của ông N tại giai đoạn phúc thẩm nên chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng miễn toàn bộ tiền án phí dân sự cho bị đơn.

[3] Do người kháng cáo là ông Thái Viết N được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Thái Viết N đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Thái Viết N; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo hướng miễn nộp tiền án phí dân sự cho bị đơn.

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 124, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 128,

Điều 401, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ Điều 100, khoản 2 Điều 106, Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; áp dụng Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn H, ông Trần Văn C và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn D là bà Lê Thị B, ông Trần Văn B1, bà Trần Thị Thu T về các yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần T2 và ông Trần Văn H1 theo "Giấy sang nhượng đất vườn ghi ngày 03/02/1994" được Ủy ban nhân dân thị trấn E xác nhận ngày 31/7/2000 có hiệu lực pháp luật.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 393218, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 126 do Ủy ban nhân dân huyện E, cấp ngày 14/11/2018 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị B2.

- Ông Trần Văn H, ông Trần Văn C và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn D là: Bà Lê Thị B, ông Trần Văn B1, bà Trần Thị Thu T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Thái Viết N phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị B2 số tiền 1.728.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng*).

- Buộc ông Trần Văn H, ông Trần Văn C và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn D là bà Lê Thị B, ông Trần Văn B1, bà Trần Thị Thu T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị B2 số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất là 100.000.000 đồng và bồi thường 11 trụ bê tông trị giá 1.100.000 đồng. Tổng cộng là 101.100.000 đồng (*Một trăm lẻ một triệu một trăm nghìn đồng*).

3. Về án phí: áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

- Chấp nhận đơn và yêu cầu xin miễn án phí dân sự của ông Thái Viết N;

Miễn toàn bộ số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và số tiền 63.840.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch cho ông Thái Viết N.

- Ông Thái Viết N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2022/0004059 ngày 05/9/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

4. Các quyết định khác được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

5. 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, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Phạm Ngọc Thái