

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 154/2023/DS - PT
Ngày 11 – 4 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và huỷ chỉnh lý biên
động

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2023/TLPT- DS ngày 06 tháng 01
năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ
chỉnh lý biên động.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2022/DS - ST ngày 27/9/2022 của Toà
án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2023/QĐ- PT ngày
23 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Chu Thị Kim H; địa chỉ: 179 V, phường A, thành phố
B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Nguyễn Thị H4 (có mặt).

*** Bị đơn:**

1. Ông Chu Đức H1 và bà Chu Thị H2; địa chỉ: địa chỉ: 179 V, phường A,
thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (đều đã chết).

2. Ông Chu Ngọc H3; hiện đang chờ thi hành án tại Trại tạm giam Công
an tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn:**

1. Ông Chu Ngọc A ; địa chỉ: Số 749/13 T, phường 26, quận B, thành phố
Hồ Chí Minh (có mặt);;

2. Bà Chu Thị M ; địa chỉ: địa chỉ: 179 V, phường A, thành phố B, tỉnh
Đắk Lắk (có mặt);

3. Bà Chu Thị Kim T; địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn K, huyện B , tỉnh
Đắk Lắk (vắng mặt);

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

1. Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 04 C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Minh T1 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Uỷ ban nhân dân thành phố B; địa chỉ: 01 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Vũ Thị Thanh V – Chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Phan Thị Hồng T2; địa chỉ: 69/15 S, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

4. Bà Huỳnh Thị T3; địa chỉ: địa chỉ: 179 V, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Chu Thị Kim H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn ông Chu Ngọc A, bà Chu Thị Kim T, bà Chu Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày như sau:**

Nguồn gốc đất: Khoảng năm 1990 ông H1, bà H2 (chết năm 2022) có nhận chuyển nhượng của người khác (nay không biết họ tên, địa chỉ) thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3; tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), trên đất có 01 căn nhà gỗ.

Quá trình sử dụng: Năm 2005 ông H1 thực hiện các thủ tục cấp đất lần đầu, đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 228,10 m² tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số AC 424089 do UBND Tp. B cấp ngày 18/5/2005 cho hộ ông H1. Tại thời điểm cấp đất hộ gồm 05 nhân khẩu là: Ông Chu Đức H1, bà Chu Thị H2, bà Chu Thị Kim H, ông Chu Ngọc H3 và bà Chu Thị Kim T. Sau khi trưởng thành các thành viên trong hộ gia đình đi làm và gửi tiền về cho ông H1, bà H2 trả nợ tiền mua đất và sửa nhà, khi gửi không có giấy tờ để cung cấp cho Tòa án.

Khoảng đầu năm 2019, nguyên đơn mới phát hiện ra việc ông Chu Đức H1, bà Chu Thị H2 đã tự ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với toàn bộ thửa đất nêu trên cho Chu Ngọc H3 (theo Hợp đồng công chứng số 341, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) và được UBND thành phố B cấp đổi lại GCNQSDĐ số AN695402 ngày 24/12/2008 cho ông Chu Ngọc H3.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn cho rằng, quyền sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 228,1 m² tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của hộ gia đình nhưng ông Chu Đức H1 và bà Chu Thị H2 lại tự ý định đoạt, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng của thửa đất nói trên cho ông Chu Ngọc H3 là không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, ngoài ra hợp đồng có dấu hiệu giả tạo vì nội dung hợp đồng không có giá trị; Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H1, bà Chu Thị H2 với ông Chu Ngọc H3 được xác lập và công chứng ngày 24/10/2008 (Hợp đồng công chứng số 341, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu.

- Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AN 695402, số vào sổ cấp GCN: H-02738 do UBND Tp. B cấp cho ông Chu Ngọc H3 ngày 24/12/2008 để cấp lại tên ban đầu cho hộ ông H1.

* Nội dung khác: Đối với bị đơn ông H1, bà H2 hiện nay đã chết, khi chết không để lại di chúc, nguyên đơn không phát sinh tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với việc yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu nguyên đơn đã được Tòa án giải thích các quy định pháp luật nhưng nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu xem xét về mặt hình thức của hợp đồng chứ không yêu cầu giải quyết hậu quả.

Đối với kết quả thẩm định và định giá nguyên đơn không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Các bị đơn trình bày:**

+ **Tại bản tự khai ông Chu Đức H1 trình bày:** Do con ông là Chu Ngọc H3 cần tiền kinh doanh nên vợ chồng ông đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3; tại số nhà địa chỉ: 179 V, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mục đích để vay vốn Ngân hàng. Vì vậy, vợ chồng ông đã đưa các loại giấy tờ liên quan cho Chu Ngọc H3 làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng. Sau khi ký hợp đồng và công chứng thì thửa đất trên đã được chỉnh lý sang tên cho Chu Ngọc H3. Ông bà không biết pháp luật quy định khi ký hợp đồng chuyển nhượng phải có đủ các thành viên trong hộ gia đình. Nay con gái ông bà là Chu Thị Kim H cho rằng việc chuyển nhượng tài sản trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mình và làm đơn khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ **Tại bản tự khai bà Chu Thị H2 trình bày:** Cùng quan điểm với ông H1.

+ **Ông Chu Ngọc H3 trình bày tại hồ sơ thụ lý số 155/2019/TLST-DS ngày 27/3/2019 và tại bản tự khai ngày 21/3/2022 trình bày như sau:**

Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 18/5/2005 cho hộ ông Chu Đức H1, ngày 24/12/2008 chỉnh lý biến động sang tên cho ông nhưng hiện nay ai đang quản lý, sử dụng diện tích đất trên ông không rõ. Trước năm 2017 (trước khi bị bắt giam) thì ông H3 và bố mẹ ông là ông H1, bà H2 người trực tiếp quản lý và sử dụng. Hộ gia đình ông tại thời điểm cấp đất ngày 18/5/2005 gồm ông Hải và bố mẹ là ông H1, bà H2, các anh chị em còn lại đều đi làm xa. Và tại thời điểm chỉnh lý biến động ngày 24/12/2008 cho ông thì hộ gia đình ông gồm những ai đã tách khẩu hoặc chưa tách khẩu thì ông không biết.

Năm 2017, ông có nhờ ông Nguyễn Viết V vay của người phụ nữ tên D số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) (địa chỉ cụ thể của những người nêu trên ông không biết) khi vay có giao giấy CNQSD đất nêu trên để làm tin, nhưng sau

này ông có liên hệ để xin nhận lại thì được biết đã bị thất lạc. Vì vậy hiện nay ông không biết giấy CNQSD đất đang ở đâu và do ai quản lý để cung cấp cho Tòa án. Khi bố mẹ ông ký hợp đồng chuyển nhượng mục đích tặng cho ông thửa đất trên thì các anh chị em trong gia đình ông không ký vào hợp đồng vì họ đều ở xa và ông cũng không biết họ có ý kiến gì không.

Đối với Bản án số 22/2019/HSST ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về phân trách nhiệm dân sự buộc ông phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 113.549.003.379 đồng ông H3 đã thi hành 17 tỷ đồng, số tiền còn lại hiện nay vẫn chưa thi hành. Ngoài tài sản hiện nay ông đang đứng tên trên giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường T thì ông không còn có tài sản nào khác. Quan điểm của ông Chu Ngọc H3, nếu ông còn tiền, tài sản hay xin được người thân ông sẽ tiếp tục khắc phục hậu quả. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.**

+ Tại bản tự khai bà Chu Thị Kim T trình bày:

Bà là con của ông H1, bà H2; bà ở chung với cha mẹ tại địa chỉ: 179 V, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 24/10/2008 bố mẹ bà là Chu Đức H1 và Chu Thị H2 đã làm thủ tục sang tên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ trên cho ông Chu Ngọc H3 mà không có sự đồng ý hay ủy quyền của các chị em bà. Ủy ban nhân dân Tp. B cũng đã cấp đổi giấy CNQSD đất mới cho ông Chu Ngọc H3. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng trên bà đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay ông H1, bà H2 đã chết không để lại di chúc, bà không yêu cầu Tòa án xem xét đến nội dung này.

+ Theo bản tự khai và tại phiên tòa bà Chu Thị M trình bày:

Bà là con của ông Chu Đức H1 và bà Chu Thị H2; Gia đình bà là chủ sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 228,1 m² tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy CNQSD đất số AC 424089 do UBND Tp. Buôn Ma Thuột cấp ngày 18/5/2005 cho hộ ông Chu Đức H1. Thửa đất này gia đình bà nhận chuyển nhượng năm 1990. Đây là tài sản chung của hộ gia đình và các anh chị em đều có công sức đóng góp để duy trì, phát triển tài sản chung của gia đình như gửi tiền về cho bố mẹ trả nợ tiền đất và sửa nhà, khi đưa tiền chỉ đưa tay chứ không viết giấy tờ và không nhớ mỗi người đã gửi bao nhiêu. Việc ông Chu Đức H1 và bà Chu Thị H2 đã tự ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 24/10/2008 (Hợp đồng công chứng số 341, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) đối với toàn bộ thửa đất nêu trên của hộ gia đình cho ông Chu Ngọc H3 là không đúng, gây ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ; Vì vậy đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay ông H1, bà H2 đã chết không để lại di chúc, bà không yêu cầu Tòa án xem xét đến nội dung này.

+ Ông Chu Ngọc A trình bày: Ông là con của ông H1 bà H2, bố mẹ ông có 05 người con gồm Chu Ngọc A, Chu Thị Mi, Chu Thị Kim T, Chu Ngọc H3, Chu Thị Kim H.

Khoảng năm 1988 - 1990 gia đình ông có nhận chuyển nhượng diện tích đất hiện nay các bên đang tranh chấp, năm 1992 ông đi học và làm việc tại thành phố Hồ Chí Minh, đến năm 2001 tách khẩu. Năm 2005 được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất nêu trên cho hộ ông H1. Năm 2008 bố mẹ ông chuyển nhượng cho ông H3 thì ông không biết. Ông xác định đây là tài sản chung của hộ gia đình và có công sức đóng góp của ông vì vậy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thiếu các thành viên trong hộ là không đúng quy định nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột trình bày:

Việc UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động cũng như cấp đổi đối với thửa đất tranh chấp nêu trên đã được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ của các bên liên quan và kết quả xác minh thực tế để giải quyết vụ án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Đại diện Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ vào ngày 24/10/2008, phòng công chứng số 1 có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Chu Đức H1, bà Chu Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Chu Ngọc Hải hồ sơ công chứng bao gồm:

- Văn bản công chứng số 341, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2008; Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của các ông/bà: Chu Đức H1, Chu Thị H2, Chu Ngọc H3; giấy CNQSD đất số AC 424089 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/5/2005, sổ vào sổ cấp GCN số: H-00214 (Có bản photo gửi kèm).

Dựa trên các giấy tờ có trong hồ sơ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; Do đó Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng số 341, Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2008 giữa ông Chu Đức H1, bà Chu Thị H2 với ông Chu Ngọc H3 của nguyên đơn.

+ Bà Phan Thị Hồng T2 trình bày:

Đối với nội dung liên quan đến hợp đồng công chứng số 341 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2008 của Phòng công chứng số 1 về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H1, bà Chu Thị H2 với ông Chu Ngọc H3 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm nêu trên bà là công chứng viên của Phòng công chứng số 1 - Sở tư pháp, bà đã thực hiện đúng các quy định pháp luật, hiện nay đã nghỉ hưu theo chế độ của Nhà nước. Nay các bên phát sinh tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Bà Huỳnh Thị T3 trình bày: Bà hiện đang ở nhờ trên thửa đất tại địa chỉ: 179 V, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; bà không liên quan, không đầu tư và không có phát sinh tranh chấp đối với tài sản nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2022/DS - ST ngày 27/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buon Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các điều 108, 692, 697, 698 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 143, 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Kim H về:

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H1, bà Chu Thị H2 với ông Chu Ngọc H3 được xác lập và công chứng số 1 ngày 24/10/2008 (Hợp đồng công chứng số 341, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu.

+ Hủy chỉnh lý biến động, cấp đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695402, sổ vào sổ cấp GCN: H-02738 do UBND Tp. B cấp cho ông Chu Ngọc H3 ngày 24/12/2008 để cấp lại tên ban đầu cho hộ ông H1.

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

Ngày 10/10/2022, nguyên đơn bà Chu Thị Kim H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn ông Chu Ngọc A, bà Chu Thị Kim T, bà Chu Thị M có đơn kháng cáo với cùng nội dung: đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, những người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng 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, xét thấy đơn kháng cáo của bà Chu Thị Kim H, ông Chu Ngọc A, bà Chu Thị Kim T, bà Chu Thị M là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 189/2022/DS - ST ngày 27/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buon Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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 hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 228,1m² tại phường T, Tp. B được UBND thành phố B giấy CNQSD đất số AC 424089 ngày 18/5/2005 cho hộ ông Chu Đức H1. Tại thời điểm cấp đất, hộ ông Chu Đức H1 có 05 nhân khẩu gồm: bà Chu Thị H2, ông Chu Đức H1, bà Chu Thị Kim H, ông Chu Ngọc H3 và bà Chu Thị Kim T.

Xét nguồn gốc thửa đất nói trên, thấy rằng: Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 02/6/2004, ông Chu Đức H1 xác định nguồn gốc sử dụng đất là mua của cá nhân vào thời điểm năm 1990. Như vậy, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, các con của ông H1, bà H2 chỉ có ông Chu Ngọc A đủ 18 tuổi, những người con khác đều chưa thành niên (bà Chu Thị M, sinh năm 1974 – 16 tuổi, bà Chu Thị Kim T, sinh năm 1978 – 12 tuổi, Bà Chu Thị Kim H, sinh năm 1981 – 09 tuổi, ông Chu Ngọc H3, sinh năm 1984 – 06 tuổi). Tại thời điểm được cấp giấy CNQSD đất, ông Chu Ngọc A đã chuyển khẩu đi nơi khác. Quá trình giải quyết vụ án, ông Ngọc A, bà T, bà M cho rằng đều có công sức đóng góp để duy trì, phát triển tài sản chung của gia đình như gửi tiền về cho bố mẹ trả nợ tiền đất và sửa nhà nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do đó, không có căn cứ để xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 228,1 m² tại phường T, Tp. B là tài sản chung của hộ gia đình mà cần xác định đây là tài sản của ông Chu Đức H1 và bà Chu Thị H2.

[2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H1, bà Chu Thị H2 với ông Chu Ngọc H3 Hội đồng xét xử thấy rằng: Do thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 228,1 m² là tài sản của ông H1, bà H2 nên việc ông H1, bà H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H3 mà không cần sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình là phù hợp với quy định của pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Về giá của hợp đồng, tại Điều 2 của hợp đồng có ghi “ Bên A và bên B có quan hệ là bố mẹ và con đẻ nên chuyển nhượng không có giá trị”. Tại thời điểm chuyển nhượng các bên có năng lực hành vi dân sự, việc chuyển nhượng trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được Văn phòng Công chứng số 01 công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005.

[3]. Từ những phân tích, nhận định nói trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Chu Thị Kim H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn ông Chu Ngọc A , bà Chu Thị Kim T , bà Chu Thị M về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H1, bà Chu Thị H2 với ông Chu Ngọc H3 được xác lập và công chứng ngày 24/10/2008 (Hợp đồng công chứng số 341, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu.

[4]. Đối với yêu cầu huỷ giấy CNSD đất số AN 695402, sổ vào sổ cấp GCN: H-02738 do UBND Tp. Buôn Ma Thuột cấp cho ông Chu Ngọc H3 ngày 24/12/2008, thấy rằng: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Chu Đức H1, bà Chu Thị H2 với ông Chu Ngọc H3 được xác lập và công chứng

ngày 24/10/2008 có hiệu lực pháp luật nên việc UBND thành phố Buôn Ma Thuột căn cứ vào hợp đồng nói trên để cấp giấy CNSD đất số AN 695402 ngày 24/12/2008 cho ông Chu Ngọc H3 là đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[4]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[4.1]. Về chi phí tố tụng: Bà Chu Thị Kim H phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản là 8.200.000đồng, số tiền này bà Hà đã nộp và đã chi phí xong

[4.2]. Về án phí

[4.2.1]. Về án phí DSST: Nguyên đơn bà Chu Thị Kim H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí (do bà Chu Thị M nộp thay) theo biên lai thu tiền số AA/2017/0012104 ngày 26/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột .

[4.2.2]. Về án phí DSPT: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Chu Thị Kim H, ông Chu Ngọc A , bà Chu Thị Kim T và bà Chu Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Chu Thị Kim H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị M , bà Chu Thị T , ông Chu Ngọc A .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 189/2022/DS - ST ngày 27/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Điều luật áp dụng: *Căn cứ các điều 108, 692, 697, 698 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.*

Căn cứ các điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 143, 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Kim H về:

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H1, bà Chu Thị H2 với ông Chu Ngọc H3 được xác lập tại phòng công chứng số 1 ngày 24/10/2008 (theo Hợp đồng công chứng số 341, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu.

+ Hủy chính lý biên động, cấp đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695402, số vào sổ cấp GCN: H- 02738 do UBND Tp. Buôn Ma Thuột cấp cho ông Chu Ngọc H3 ngày 24/12/2008 để cấp lại tên ban đầu cho hộ ông H1.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1]. Về chi phí tố tụng: Bà Chu Thị Kim H phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản là 8.200.000đồng, số tiền này bà H đã nộp và đã chi phí xong

[3.2]. Về án phí DSST: Nguyên đơn bà Chu Thị Kim H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí (do bà Chu Thị M nộp thay) theo biên lai thu tiền số AA/2017/0012104 ngày 26/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B .

[3.3]. Về án phí DSPT: Bà Chu Thị Kim H , ông Chu Ngọc A , bà Chu Thị Kim T và bà Chu Thị M mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí do bà Nguyễn Thị H4 nộp thay theo các biên lai thu tiền từ số 0021700 đến số 0021703 cùng ngày 21/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

[4]. 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 hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Thành phố B;
- Chi cục THADS Thành phố B;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Đinh Thị Tuyết