

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 18/2024/DS-PT

Ngày 10 - 01 - 2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng 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 Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán:

Ông Trần Duy Tuấn

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 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: 498/2023/TLPT-DS, ngày 13/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 491/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị L, sinh năm 1968; Địa chỉ: 21 N, tổ dân phố 4, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973, bà Đặng Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Trọng T1; Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Ông Phan Xuân Đ; Địa chỉ: Thôn 6, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Đình T2; Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Thị L trình bày có nội dung:

Do cho quen biết, nên vợ chồng ông H, bà T và tôi có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau. Cụ thể, ngày 26/02/2007, ông H, bà T chuyển nhượng cho tôi 02 lô đất:

Lô thứ nhất, tọa lạc tại thôn 6, xã C, huyện K với chiều ngang đường là 7.5m, chiều dài 27m, diện tích 202,5m² với giá chuyển nhượng là 39.000.000 đồng, vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp đường thôn; Phía tây giáp lô đất rẫy; Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn C; Phía bắc giáp đất ông H.

Lô thứ hai, tọa lạc tại thôn 6, xã C, huyện K với chiều ngang 6m, chiều dài hết vườn, với giá chuyển nhượng là 38.000.000 đồng. Vị trí tứ cận như sau: Phía tây giáp đường; Phía nam giáp đất ông Đ; Phía bắc giáp đất ông H.

Tôi là con nuôi của bố bà T, gia đình hai bên thân thiết từ lâu nên chúng tôi chỉ viết giấy tay với nhau. Vì khi đó 02 thửa đất trên cũng chưa có Bìa đỏ, ông H, bà T nói sau làm bìa đỏ cho tôi. Tôi đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông H, bà T nhưng ông H, bà T chưa làm thủ tục sang tên cho tôi. Mấy năm sau tôi có hỏi thì ông H nói đã bán cho người khác, nên trả lại tiền cho tôi; Nhưng cho đến nay vẫn không chịu trả tiền cho tôi, và cũng không làm thủ tục giấy tờ cho tôi.

Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Giấy sang nhượng viết tay giữa Nguyễn Văn H, Đặng Thị T và Trương Thị L vô hiệu; Buộc ông H, bà T phải trả lại cho tôi số tiền 39.000.000 đồng mà tôi đã đưa cho ông H, bà T khi nhận chuyển nhượng thửa đất chiều ngang 7,5m và 38.000.000 đồng khi chuyển nhượng thửa đất 6m ngang và tiền chênh lệch giá đất.

Đối với việc ông H trình bày ông H đã trả nợ cho tôi tiền chuyển nhượng 06m đất bằng việc cản trừ 18m đất của ông H, bà T tại thôn N, xã C, huyện K theo Giấy sang nhượng đất ngày 24/7/2008 là không đúng. Giấy sang nhượng này không liên quan đến việc sang nhượng của 02 thửa đất mà tôi đang khởi kiện; mà chỉ cản trừ nợ tiền vay và tiền cà phê mà ông H, bà T nợ tôi trước đó; không phải cản trừ nợ của hai thửa đất đang kiện. Còn thửa đất mặt đường 7.5m ở gần trường học Nguyễn Văn C thì tôi không chuyển nhượng cho ai cả, ông H tự chuyển nhượng tiếp cho người khác; ông H cho rằng tôi chuyển nhượng cho người khác là không đúng.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày có nội dung:*

Trước đây, tôi và bà Trương Thị L có quen biết với nhau. Khoảng năm 2007 tôi không nhớ chính xác ngày tháng, tôi và bà L có mua chung 02 lô đất với nhau. Lô thứ nhất chiều dài 15m tọa lạc ở thôn 6, xã C, gần trường cấp 3; sau khi mua chung chúng tôi đã chia đôi mỗi người một nửa. Phần đất của bà L, bà đã bán cho ông T3 ở Thôn N, xã C; sau đó ông T3 lại bán cho ông H1 tên thật là

Nguyễn Trọng T1 ở thôn A. Cùng thời gian đó, tôi và bà L mua chung thêm 01 sào đất của ông Phan Xuân Đ, dài theo đường 12m cũng ở xã C, gần chỗ tái định cư thuộc thôn 6. Sau 01 hay 02 năm thì đất trong diện giải tỏa nên bà L lấy lại tiền mà không nhận đất, bắt tôi trả lại số tiền mua chung. Chúng tôi mua lô đất 12m với giá khoảng 72.000.000 đồng còn lô 15m thì tôi không nhớ bao nhiêu tiền. Khi mua thì tôi cầm tiền trả cho bên bán đất, giấy tờ đứng tên tôi mua bán với người ta. Còn giữa tôi và bà L thì không nhớ là có viết giấy tờ gì không vì lâu quá rồi tôi không nhớ.

Đối với thửa đất 6m mặt đường mà tôi mua của ông Phan Xuân Đ, sau đó chuyển nhượng lại cho bà L thì trong thời gian có chính sách giải tỏa, khoảng năm 2014 thì tôi đã trả cho bà L bằng cách khấu trừ vào 18m đất của tôi ở thôn N, xã C bên cạnh nhà tôi để trừ hết nợ với giá 25 triệu đồng/mét theo Giấy sang nhượng đất ngày 24/7/2008. Giấy sang nhượng 18m đất này là để cân trừ toàn bộ các khoản nợ nần giữa tôi và bà L trước đây, trong đó có cả khoản nợ liên quan đến thửa đất 06 m mà tôi chuyển nhượng lại cho bà L (đất mua của ông Phan Xuân Đ ở thôn 6, xã C). Tuy giấy sang nhượng 18m đất không ghi là cân trừ toàn bộ các khoản nợ nần giữa tôi và bà L nhưng chúng tôi có nói trao đổi bằng miệng với nhau là để trả hết nợ của nhau. Nếu tôi thiếu tiền bà L thì tại sao khi bà L bán 18m đất cho ông Cảnh con của ông T2 ở thôn N; khi ông C yêu cầu bà L giao đủ đất do chiều dài phía sau thiếu nên bà L đặt vấn đề với tôi mua thêm của tôi 01 sào đất phía sau với giá 40.000.000 đồng/sào để trả cho ông C cho đủ. Tại sao tôi còn thiếu tiền của bà L thì tại sao không trừ nợ luôn mà trả tiền mặt cho tôi có ông T2 và ông Việt làm chứng. Việc mua bán đất giữa tôi và bà L thì bà T hoàn toàn không liên quan. Đối với yêu cầu của bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Giấy sang nhượng đất viết tay giữa Nguyễn Văn H, Đặng Thị T và Trương Thị L vô hiệu; buộc tôi và bà T phải trả lại cho bà L số tiền mà bà L đã đưa cho tôi và bà T khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất và tiền chênh lệch giá đất thì tôi hoàn toàn không đồng ý vì tôi đã thanh toán xong hết nợ nần với bà L. Trong 18m mà cân trừ nợ là đã có tính đến tiền bồi thường một phần cho bà L giá trị của thửa đất mua chung của ông Phan Văn Đ.

Đối với Kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk xác nhận là chữ viết, chữ ký của tôi và bà T thì tôi không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì tôi nhận thấy thửa đất 7,5m ở gần trường Nguyễn Văn C mà tôi mua chung và chuyển nhượng lại cho bà L không phải nằm ở vị trí như bà L xác định mà nằm cách vị trí bà L xác định khoảng hơn 100m về hướng tây, bên cạnh đất của ông Nguyễn Việt T5. Tôi đã ra

ngoài thực địa để chỉ vị trí đất này của bà L, nhưng tôi không yêu cầu Toà án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lại đối với thửa đất vì lý do thửa đất 7.5m tôi chuyển nhượng cho bà L hiện vẫn còn đó và tôi không bán cho ai khác, không lấn chiếm. Về kết quả định giá thì tôi không yêu cầu định giá vì đây là đất của nhà nước bị lấn chiếm.

Bị đơn bà Đặng Thị T trình bày:

Tôi và bà L là chị em kết nghĩa. Quá trình quen biết thì chồng cũ của tôi là ông Nguyễn Văn H làm ăn với bà L; việc làm ăn như thế nào tôi không rõ. Nhưng trước đây, bà L có kiện ông H đến Tòa án và vụ việc đã được giải quyết xong. Chúng tôi đã cần nợ 18m đất cho bà L hết nợ. Sau đó vợ chồng tôi ly hôn thì giữa bà L với tôi cũng qua lại bình thường chị em. Đến nay, tôi nhận được Thông báo của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk về việc bà L kiện ông H và tôi thì tôi không đồng ý. Vì tôi không liên quan làm ăn gì với bà L, chuyện đất đai năm 2007 đã giải quyết xong. Còn 02 giấy mà bà L cung cấp cho Tòa án để kiện thì không phải là chữ ký của tôi, tôi không ký gì. Năm 2007 chúng tôi đã thanh toán xong hết nợ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì không đồng ý.

- Người làm chứng ông Phan Xuân Đ trình bày:

Tôi và ông H, bà T quen biết với nhau, người cùng quê. Năm 2007 tôi có bán cho ông H, bà T diện tích đất rộng 12m, dài hết vườn, với giá cả đã thỏa thuận là 72.000.000 đồng, đất tọa lạc tại thôn 6, xã C, huyện K, vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp vườn ông S, cuối vườn; Phía tây giáp đường nhựa; Phía nam giáp đất của ông Phan Xuân Đ; Phía bắc giáp đất vườn ông Sơn. Sau khi chuyển nhượng, tôi không nhớ rõ ngày tháng cụ thể nhưng tôi đã giao đất cho ông H. Còn việc ông H, bà L chuyển nhượng với nhau như thế nào thì tôi không biết. Tôi bận công việc gia đình nên tôi không thể lên Tòa án để tham gia vụ án. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; còn những vụ việc sau này Tòa án giải quyết tôi không liên quan.

- Người làm chứng ông Nguyễn Đình T2 trình bày:

Tôi không có quan hệ họ hàng gì với bà Trương Thị L và ông Nguyễn Văn H. Vào năm 2013, tôi không nhớ ngày tháng cụ thể vì đã lâu, tôi có đứng ra mua cho con trai tôi là Nguyễn Đình C một miếng đất của bà L tại thôn N, xã C, huyện K với diện tích 18m ngang đường Quốc lộ 14, sâu 40m tính từ chỉ giới quy hoạch rừng và Quốc lộ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên ông Lê Văn Q, bà Trương Thị L, với giá cả như thế nào tôi không rõ. Khi mua thì tôi chỉ yêu cầu bà L giao đủ đất, sang tên Bìa đỏ cho con trai tôi thì tôi giao đủ tiền. Còn việc tranh chấp giữa ông H, bà L về đất đai hay tiền bạc, mua bán đất với nhau như thế nào thì tôi không biết. Tôi là người trực tiếp đứng ra giao dịch mua bán

với bà L để cho con trai tôi đứng tên là Nguyễn Đình C và Nguyễn Thị Kim A. Con trai tôi hoàn toàn không đứng ra giao dịch thoả thuận với bà L nên anh C, chị Kim A không biết việc mua bán đất. Kể cả ông V là thông gia với tôi cũng chỉ đi theo tôi để đặt cọc tiền cho bà L chứ không biết gì thêm về việc mua bán, nợ nần giữa ông H, bà L. Do điều kiện đã lớn tuổi nên tôi không tham gia tại Toà án khi xét xử vụ án. Ngoài những lời trình bày trên tôi không làm chứng việc gì nữa. Đề nghị Toà án xét xử theo quy định của pháp luật, tôi xin vắng mặt.

Người làm chứng, ông Nguyễn Trọng T1 trình bày:

Tôi không có quan hệ gì với ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị T và bà Trương Thị L trong vụ án. Khoảng năm 2007, 2008, tôi không nhớ chính xác vì thời gian đã lâu, tôi có nhận chuyển nhượng của ông T3 (*tôi không nhớ họ đầy đủ, địa chỉ trước đây ông T3 ở thôn N, xã C, huyện K, còn hiện nay ông T3 đã về quê sinh sống hơn 10 năm nay ở Nghệ An, địa chỉ cụ thể thì tôi không biết*) một thửa đất tại xã C, sau trường dạy nghề, với chiều ngang đường là 7.5m, chiều sâu khoảng 35m, khi mua do không đo chiều sâu của đất chỉ biết chiều ngang đường là 7.5m. Ông T3 nhận chuyển nhượng của ai thì tôi không biết. Sau đó tôi có nhận chuyển nhượng thêm 01m của ông Nguyễn Văn H, tiếp giáp 7.5m, thành 8,5m. Tôi với ông T3 có làm giấy tờ nhưng hiện nay thì tôi chưa tìm thấy, còn nhận chuyển nhượng với ông H thì không có giấy tờ chỉ thoả thuận bằng miệng. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay thì tôi không làm gì trên đất. Khi mua thì tôi cũng biết là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay thì tôi cũng chưa làm giấy tờ gì liên quan đến thửa đất tôi mua của ông T3. Sau khi tôi được xem biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án và xuống thực tế thửa đất mà tôi mua của ông T3 thì tôi xác định và nhận thấy thửa đất tôi mua của ông T3 không phải là thửa đất đang tranh chấp giữa ông H và bà L. Vị trí thửa đất tôi mua của ông T3 cách thửa đất đang tranh chấp khoảng gần 100m. Vì vậy, việc bà L kiện ông H, bà T tranh thì tôi không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án số: 38/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, Điều 119, Điều 123, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị L:

1. Tuyên bố Giấy sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị T và bà Trương Thị L đối với thửa đất diện tích 202,5m² chiều ngang mặt đường 7.5m, chiều dài 27m; thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 169, đứng tên ông Nguyễn Văn H (bản đồ số hoá) vô hiệu.

Tuyên bố Giấy sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị T và bà Trương Thị L đối với thửa đất diện tích 570m², chiều ngang 6m đường nhựa, chiều dài phía đông dài 90m, chiều dài phía đông dài 100m; thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 167, đứng tên ông Phan Xuân Đ (bản đồ số hoá) vô hiệu.

2. Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trương Thị L số tiền 39.000.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Trương Thị L số tiền 69.445.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/9/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án số 38/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét lại nội dung vụ án theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét lại bản án theo hướng bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, 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, 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. Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, 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 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, HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H làm trong thời hạn luật định và ông H đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Đối với đơn kháng cáo của bà Đặng Thị T làm trong thời hạn luật định, tuy nhiên bà T không đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H HĐXX thấy rằng:

Theo đơn khởi kiện bà L cho rằng, ngày 26/02/2007, ông H, bà T chuyển nhượng cho bà 01 lô đất tọa lạc tại thôn 6, xã C, huyện K với chiều ngang đường là 7.5m, chiều dài 27m, diện tích 2035m² với giá chuyển nhượng là 39.000.000 đồng. Và cũng trong năm 2007, ông H lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà 01 lô đất tọa lạc tại thôn 6, xã C, huyện K với chiều ngang 6m, chiều dài hết vườn với giá chuyển nhượng là 38.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau vì 02 thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông H thừa nhận vào năm 2007, ông H và bà L có chung tiền nhận chuyển nhượng 02 lô đất với nhau. Việc nhận chuyển nhượng hai lô đất trên do ông H đứng ra. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H, bà L chia nhau mỗi người một nửa. Còn việc ông H và bà L có viết giấy sang nhượng hai lô đất trên hay không thì ông H không nhớ. Việc cùng nhau nhận sang nhượng thì bà L đã đưa đủ tiền cho ông H. Nhưng sau đó, bà L không chịu nhận đất mà buộc ông H phải trả lại tiền cho bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L cũng thừa nhận việc ông có nhận tiền của bà L đối với 02 thửa đất nhưng là nhận tiền để mua chung 02 thửa đất nêu trên.

Đối với lô đất 7,5m ông H xác định phần đất 7,5m chia cho bà H thì bà H đã chuyển nhượng cho ông T3 ở thôn N, xã C, sau đó ông T3 chuyển nhượng lại cho ông Đ1 (Nguyễn Trọng T1) nên ông không còn trách nhiệm gì với bà L đối với thửa đất này. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm ông Nguyễn Trọng T1 trình bày: *“Năm 2007, 2008 ông có nhận chuyển nhượng của ông T3 một thửa đất tại xã C, sau trường dạy nghề, với chiều ngang đường là 7.5m, chiều sâu khoảng 35m. Còn nguồn gốc đất ông T3 nhận chuyển nhượng của ai thì ông không biết. Hiện ông cũng không canh tác gì trên đất mà bỏ trống. Thửa đất ông mua của ông T3 không phải là thửa đất đang tranh chấp giữa ông H và bà L. Vị trí thửa đất ông mua của ông T3 cách thửa đất đang tranh chấp khoảng gần 100m”*. Ngoài ra, ông H không

cung cấp được chứng cứ gì chứng minh việc bà L đã chuyển nhượng thửa đất 7,5m cho người khác.

Đối với thửa đất 6m mặt đường thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 167 mà ông nhận chuyển nhượng của ông Phan Xuân Đ, sau đó chuyển nhượng lại cho bà L thì trong thời gian có chính sách giải tỏa, khoảng năm 2014 ông đã trả tiền cho bà L bằng cách khấu trừ vào 18m đất của ông ở thôn N, xã C để trừ hết nợ theo “Giấy sang nhượng đất ngày 24/7/2008”. HĐXX nhận thấy, việc cản trừ hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau, hơn nữa, tại “Giấy sang nhượng đất ngày 24/7/2008” giữa hai bên không thể hiện nội dung cản trừ khoản tiền nhận chuyển nhượng 6m đất. Bên cạnh đó, bà L cũng không thừa nhận việc cản trừ này, ông H cũng không cung cấp được thêm tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh việc ông H cho rằng đã cản trừ số tiền chuyển nhượng 06m nên không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với lời khai của bà T về việc không biết và không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông H, bà L là không có cơ sở, bởi lẽ: Tại kết luận giám định số 46/KL-KTHS ngày 25/4/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận chữ viết, chữ ký Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị T trong Giấy sang nhượng đất đúng là của ông H và bà T viết và ký ra.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định, vào năm 2007, ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị T chuyển nhượng cho bà Trương Thị L 01 lô đất tọa lạc tại thôn 6, xã C, huyện K với chiều ngang đường là 7.5m, chiều dài 27m, diện tích 2035m², với giá chuyển nhượng là 39.000.000 đồng và cũng trong năm 2007, ông Nguyễn Văn H tiếp tục chuyển nhượng cho bà L 01 lô đất tọa lạc tại thôn 6, xã C, huyện K với chiều ngang 6m, chiều dài hết vườn, với giá chuyển nhượng là 38.000.000 đồng là có thật, tuy nhiên giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không phù hợp về hình thức; Mặc dù, các bên đã bàn giao đất và trả tiền chuyển nhượng cho nhau nhưng hai thửa đất trên đều thuộc quy hoạch và không đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nào nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu; Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên 02 giấy sang nhượng đất giữa ông H, bà T, bà L vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ cần chấp nhận.

Do đó, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H không có căn cứ để xem xét mà cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, Điều 119, Điều 123, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị L:

1. Tuyên bố Giấy sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị T và bà Trương Thị L đối với thửa đất diện tích 202,5m² chiều ngang mặt đường 7.5m, chiều dài 27m; thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 169, đứng tên ông Nguyễn Văn H (bản đồ số hoá) vô hiệu.

Tuyên bố Giấy sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị L đối với thửa đất diện tích 570m², chiều ngang 6m đường nhựa, chiều dài phía đông dài 90m, chiều dài phía đông dài 100m; thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 167, đứng tên ông Phan Xuân Đ (bản đồ số hoá) vô hiệu.

2. Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trương Thị L số tiền 39.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Trương Thị L số tiền 69.445.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị T phải liên đới hoàn trả cho bà Trương Thị L 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 6.000.000 đồng chi phí định giá tài sản.

[3]. Về chi phí trung cầu giám định chữ viết, chữ ký: Ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị T phải hoàn trả cho bà Trương Thị L 4.600.000 đồng chi phí giám định chữ viết, chữ ký.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí DSST:

Ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 1.950.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu 3.472.000 đồng án phí có giá ngạch.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Trương Thị L số tiền 10.540.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0007560 ngày 04/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

[4.2]. Về án phí DSPT: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Tư đã nộp theo biên lai thu số 0004119 ngày 26/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[5]. 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:

- TANDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện K;
- đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung