

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 164/2021/DS-PT

Ngày 27 - 9 - 2021

V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

**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 Trần Duy Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân.

Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, 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 27 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 116/2021/TLPT-DS ngày 14/7/2021 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 141/2021/QĐ-PT ngày 18/8/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị Thùy D; địa chỉ: Đường V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Trường G; địa chỉ: Đường T, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2019); Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Đặng Ngọc H1 – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư N1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Đường T, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh H; địa chỉ: Đường J, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

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

3.1. Ông Trần Xuân N; địa chỉ: Đường V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Nguyễn Thị Hoài N2; địa chỉ: Đường T, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2019); Vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Bích T2; địa chỉ: Đường J, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn từ chối tham gia tố tụng.

3.3. Ông Phạm Văn T3, bà Bùi Thị T4; địa chỉ: Thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Cùng có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Ngọc T5 (Có đơn xin xét xử vắng mặt) và bà Phạm Thị T6; địa chỉ: Thôn 1, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Cùng vắng mặt.

3.5. Ông Phạm Văn Đ1; địa chỉ: Thôn F, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.6. Công ty TNHH MTV Quản lý công trình thủy lợi Đ; địa chỉ: Đường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thế H, chức vụ: Giám đốc; Vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Phan Văn T7, chức vụ: Chủ tịch UBND xã E, thành phố B; địa chỉ: Thôn F, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn từ chối tham gia tố tụng và xin xét xử vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trịnh Thị Thùy D và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Trường G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trịnh Thị Thùy D có người đại diện ủy quyền là ông Võ Trường G trình bày:

Gia đình bà Trịnh Thị Thùy D, ông Trần Xuân N có dự định mua một mảnh đất tại hồ E để nghỉ dưỡng cuối tuần. Ngày 02/3/2019, chồng của bà D là ông Trần Xuân N thay mặt gia đình đứng ra thỏa thuận mua thửa đất số 116, tờ bản đồ 81, diện tích 7.309,7m² tại thôn A, xã E, thành phố B của gia đình ông Phạm Văn T3 với giá 1.300.000.000 đồng. Vị trí thửa đất: Phía Bắc (Bên trái) giáp điểm văn hóa xã E của Công ty xây dựng cầu đường N3; phía Nam (Bên phải) giáp đất ông T3 và Công ty xây dựng cầu đường N3; phía Đông (Phía sau) giáp đất ông D1 (hiện nay là đất của Công ty xây dựng cầu đường N3), phía Tây giáp hồ E. Các bên thống nhất bên mua sẽ hỗ trợ trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ), hẹn khi nào hoàn tất thủ tục cấp GCNQSDĐ thì ông T3 sẽ làm thủ tục sang tên thửa đất trên cho gia đình bà D, đồng thời gia đình bà D đồng ý cho gia đình ông T3 toàn quyền khai thác hoa lợi trên đất tới tháng 11/2019 và ông T3 có trách nhiệm giúp bảo vệ nguyên trạng thửa đất cho gia đình

bà D. Quá trình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, UBND xã E gây khó khăn và cho rằng đất thuộc hành lang đập E nên không được cấp GCNQSDĐ.

Ngày 26/9/2019, ông N không bàn bạc với bà D mà tự ý thỏa thuận bán mảnh đất trên cho ông Nguyễn Thanh H. Ông H và ông N đã ký văn bản thỏa thuận việc mua bán, giao nhận số tiền mua bán 1.500.000.000 đồng, bà D không được biết việc thỏa thuận này. Trên văn bản thỏa thuận chỉ có chữ ký của ông N và ông H. Ông N đã giao các giấy tờ bản gốc liên quan đến mảnh đất là đơn xin giao đất thổ cư kèm theo sơ đồ cấp đất của ông Phạm Văn T3 được UBND xã E xác nhận năm 1989; Văn bản thỏa thuận về việc giao đất và giao các giấy tờ đất của bà Bùi Thị T4, Phạm Thị T6, Nguyễn Ngọc T5, Phạm Văn T3; trích lục bản đồ địa chính số 1865TL/VPĐKĐĐ-KTĐC do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 02/7/2019. Khi ông N mang văn bản thỏa thuận về cho bà D xem và cho biết đã ký bán thửa đất trên cho ông H thì bà D không đồng ý. Đây là tài sản chung hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông N và bà D, việc mua bán tài sản là bất động sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng nên văn bản thỏa thuận mua bán giữa ông N và ông H là vô hiệu. Bà D không đồng ý việc thỏa thuận bán mảnh đất trên cho ông H và yêu cầu ông N hoàn trả lại số tiền trên cho ông H. Tuy nhiên, dù ông N đã nhiều lần liên hệ nhưng ông H không nghe máy và không gặp được ông H để trao đổi sự việc. Sau đó bà D có gặp được ông H nên bà đề nghị ông H nhận lại số tiền 1.500.000.000 đồng và ông H phải trả lại các giấy tờ gốc liên quan đến thửa đất cho bà D, nhưng ông H không đồng ý và không chấp nhận trả lại giấy tờ. Ông H biết mảnh đất trên đang tranh chấp nhưng ông H đã tự ý cho người thực hiện san lấp, thay đổi hiện trạng thửa đất trên và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà D. Vì vậy, bà D yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 26/9/2019 vô hiệu; buộc ông Nguyễn Thanh H phải trả lại thửa đất trên và giấy tờ gốc liên quan cho ông N, bà D; buộc ông N trả lại số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thanh H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin bổ sung yêu cầu khởi kiện: Văn bản thỏa thuận ngày 26/9/2019 giữa ông N và ông H không có chữ ký xác nhận của ông Phan Văn T7 - Chủ tịch UBND xã E, nhưng quá trình giải quyết vụ án ông H cung cấp văn bản thỏa thuận ngày 26/9/2019 giữa ông N và ông H có ông Phan Văn T7 ký và đóng dấu của UBND xã E, hai văn bản này nội dung giống nhau nên để giải quyết triệt để vụ án bà D bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện là tuyên bố văn bản thỏa thuận ngày 26/9/2019 giữa ông N và ông H có ông Phan Văn T7 - Chủ tịch UBND xã E xác nhận là vô hiệu; buộc ông Nguyễn Thanh H phải trả lại thửa đất trên và giấy tờ gốc liên quan cho ông N, bà D; buộc ông Trần Xuân N trả lại

cho ông H số tiền 1.500.000.000 đồng; khi trả lại đất buộc ông H phải khôi phục lại nguyên trạng thửa đất như ban đầu, còn cây cối trên đất thì không yêu cầu bồi thường.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ngày 26/9/2019, ông Trần Xuân N là chồng bà D thỏa thuận bán cho ông H thửa đất số 116, tờ bản đồ 81, diện tích 7.309,7m² đất trồng cây lâu năm tại thôn A, xã E, thành phố B với giá 1.500.000.000 đồng. Nguồn gốc thửa đất do một mình ông N mua của vợ chồng ông Phạm Văn T3, bà Bùi Thị T4 và bán lại cho ông H cũng với tư cách cá nhân ông N, còn bà D là ai thì ông H không biết, bà D cũng không ký vào văn bản thỏa thuận mua bán nào giữa ông N với ông T3, bà T4 và giữa ông H với ông N. Tại giấy thỏa thuận mua bán ghi: Bên A (Ông N) nhưng ghi nhầm bên B đã nhận đủ tiền và bàn giao đất ngoài thực địa cho bên B (Ông H) cùng bản gốc các giấy tờ liên quan: Đơn xin đất thổ cư, văn bản thỏa thuận mua đất ngày 02/3/2019 và trích lục bản đồ địa chính số 1865 ngày 02/7/2019. Bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận đất và các giấy tờ có liên quan, nhưng do lúc đó gia đình ông T3 đang canh tác cà phê trên đất và sắp đến mùa thu hoạch nên thống nhất để gia đình ông T3 thu hoạch xong thì cuối tháng 12/2019 ông H lấy lại để làm hoa viên cho người dân đi bộ. Nay bà D khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận giữa ông và ông N vô hiệu thì ông không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H có ý kiến: Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D nhưng nếu Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận vô hiệu thì ông yêu cầu bà D bồi thường giá trị tài sản ông đã đầu tư trên đất theo kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty TNHH Kiểm toán X là 6.132.593.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân N có đại diện ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hoài N2 trình bày:

Gia đình ông N, bà D có dự định mua một mảnh đất gần hồ E để nghỉ dưỡng hoặc đầu tư sau này. Hai vợ chồng bàn bạc thống nhất vào ngày 02/3/2019 ông N thay mặt hai vợ chồng đứng ra giao dịch mua bán với gia đình ông Phạm Văn T3 để mua mảnh đất tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 81, diện tích 7.309,7m² tại thôn A, xã E, thành phố B. Hai bên thống nhất ông T3 phối hợp để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T3 và ông T3 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N. Sau khi mua đất, ông N đã nhiều lần đến Ủy ban nhân dân xã E gặp địa chính để hỏi thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng chỉ nghe địa chính xã trả lời miệng là mảnh đất này thuộc quy hoạch an toàn bờ đập nên không được cấp GCNQSDĐ. Ngày 10/9/2019, ông Phan Văn T7 - Chủ tịch xã E gọi điện thoại cho ông N nói là muốn gặp ông N để trao đổi về mảnh đất và nói “Em mua trúng mảnh

đất quy hoạch mà không hỏi kỹ tại anh về việc này là dở quá”, rồi ông Phan Văn T7 hẹn gặp ông N tại quán cà phê L. Trong buổi nói chuyện, ông Phan Văn T7 nói với ông N là: Ông T7 và ông Nguyễn Thanh H - Giám đốc Công ty xây dựng N3 có bàn với nhau là thấy tội nghiệp ông N vì mua trúng mảnh đất không làm được giấy tờ và thương ông nên sẽ đưa ra hai phương án cho ông lựa chọn: Phương án 1 là ông N bán lại cho ông H mảnh đất trên với giá bằng giá ông N đã mua của chủ gốc; phương án 2 là ông H quen biết với Tỉnh nên sẽ tác động để UBND xã làm đồ án quy hoạch mảnh đất trên và thu hồi để làm hoa viên toàn bộ mảnh đất của ông, nhưng sẽ chỉ được đền bù rất thấp khoảng hai, ba trăm triệu. Ông T7 còn bảo ông H quen hết lãnh đạo Tỉnh nên chắc chắn ông sẽ bị thiệt hại khi bị thu hồi đất. Đến ngày 13/9/2019, ông N có gặp ông H ở trụ sở Công ty N3 tại phường K, nội dung trao đổi với ông H cũng về việc lựa chọn để ông bán lại cho ông H với mức giá bằng giá ông mua, hoặc nếu không ông sẽ mất mảnh đất mà đền bù không được bao nhiêu. Trong lúc bị đe dọa bởi Chủ tịch xã và một người có quan hệ làm ăn lớn như ông H, ông lo sợ và không tỉnh táo trong lúc thỏa thuận nên đã vội vàng tự ý quyết định bán sang tay cho ông H mà không trao đổi với vợ và gia đình. Sau khi ông nhận tiền và kể lại cho vợ biết thì vợ ông phản đối việc mua bán này. Vợ ông đã chủ động gặp nhưng ông H không chịu gặp để ông N trả lại tiền đã nhận. Thực tế mảnh đất ông mua của chủ cũ chưa có GCNQSDĐ, thỏa thuận đặt cọc của ông và bên bán là khi nào có GCNQSDĐ thì vợ chồng ông mới đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông N chưa đủ tư cách để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, đồng thời ông bị ép buộc, đe dọa về mặt tinh thần, không có sự tự nguyện nên đã ký bán đất là sai với quy định pháp luật (Dù ông N xác định ông không có chứng cứ gì thể hiện bị ông H và ông T7 đe dọa, ép buộc). Do đó, việc mua bán đất giữa ông và ông H là vô hiệu, đề N Tòa án xét xử theo quy định.

Đối với số tiền bán đất 1.500.000.000 đồng ông N nhận từ ông H, đây là tài sản chung vợ chồng nên hiện nay vợ chồng ông N, bà D đang quản lý, sử dụng số tiền này. Ông H trả lại đất và các giấy tờ liên quan cho vợ chồng ông N thì ông N sẽ trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T3, bà Bùi Thị T4 trình bày:

Năm 1985, ông Phạm Văn T3, bà Bùi Thị T4 khai hoang diện tích khoảng 7.000m², thửa đất số 116, tờ bản đồ 81 tại thôn A, xã E, thành phố B, trên đất có 03 hộ sử dụng, canh tác chung gồm gia đình ông T3 và bà T4, gia đình ông Nguyễn Ngọc T5 và ông Phạm Văn Đ1. Do không có nhu cầu sử dụng, ngày 02/3/2019 ông

T3 đại diện cho gia đình đứng ra bán cho ông N với giá thỏa thuận 1.300.000.000 đồng, nhưng ông N mới giao 1.250.000.000 đồng, còn nợ lại 50.000.000 đồng khi nào làm xong giấy tờ thì ông N trả, khi bán thửa đất không bao gồm con đường đi và không đo đạc cụ thể. Đến ngày 02/7/2019, ông N đo đạc diện tích đất thực tế để tiến hành làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì ông T3 có chỉ mốc giới và diện tích cụ thể là 7.309,7m². Ông T3, bà T4 đồng ý diện tích đất trên và không có ý kiến gì. Khi bán đất cho ông N, hai bên chỉ ghi đất chứ không ghi tài sản trên đất nhưng thực tế ông bà bán cả đất và tài sản trên đất, quá trình ông bà bán đất chỉ có 01 mình ông N mua và giao tiền, còn bà D không tham gia, khi bán đất xong ông N vẫn tiếp tục cho ông T3, bà T4 canh tác trên đất. Khi ông N bán lại thửa đất trên cho ông H thì ông H vẫn cho ông bà vẫn canh tác trên đất, đến khoảng tháng 12/2019 ông H lấy lại đất. Việc ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H là việc giữa ông H và ông N, còn việc chuyển nhượng đất giữa ông bà với ông N đã xong, ông bà không còn liên quan gì. Quá trình giải quyết vụ án, ông bà yêu cầu ông H hỗ trợ cho ông bà thêm 50.000.000 đồng, nếu ông H không đồng ý thì ông bà cũng không có ý kiến gì.

Đối với Văn bản thỏa thuận mua bán đất và tài sản trên đất ngày 10/3/2019 có chữ ký và chữ viết của bà D ghi giá mua bán 1.350.000.000 đồng, nhưng thực tế giá bán đất là 1.300.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng là tiền ông N cho thêm, giấy thỏa thuận này ký sau khi có kết quả đo đạc ngày 02/7/2019 chứ không phải ký ngày 10/3/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T2 trình bày:
Bà là vợ của ông Nguyễn Thanh H, việc mua bán thửa đất số 116, tờ bản đồ số 81, tại xã E giữa chồng bà với ông Trần Xuân N là việc mua bán bằng tiền riêng của chồng bà, bà không có liên quan gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T5, bà Phạm Thị T6 trình bày:

Bà T6 là chị gái của ông Phạm Văn T3 và ông Phạm Văn Đ1, gia đình ông bà vào thôn A, xã E, thành phố B sinh sống từ năm 1984 và có canh tác trên diện tích ven bờ đập hồ E từ năm 1985, diện tích 4.000m² đất thổ cư và khai hoang thêm 3.000m² để trồng cây cà phê, tiêu. Cùng canh tác trên đất là vợ chồng bà T6 và ông T5, vợ chồng ông T3 và ông Phạm Văn Đ1. Vợ chồng ông T5, bà T6 mới vào đây sinh sống chưa chuyển hộ khẩu vào, nên có nhờ em trai của bà T6 là Phạm Văn T3 đứng tên trên các giấy tờ giao dịch. Do cả 03 gia đình không có nhu cầu sử dụng diện tích đất nói trên nên ngày 02/3/2019 chuyển nhượng phần diện tích khoảng 7.000m² cho ông Trần Xuân N với giá 1.300.000.000 đồng. Vợ chồng ông T5, bà

T6 nhận phần tiền tương ứng là 700.000.000 đồng, số tiền còn lại ông T3 và ông Đ1 chia nhau. Khi giao dịch chỉ có ông N, còn vợ ông N không tham gia. Sau này ông N chuyển nhượng phần diện tích đất bao nhiêu, cho ai với giá bao nhiêu thì ông bà không biết. Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông bà và ông N đã xong và không liên quan gì nữa. Do điều kiện sức khỏe ông bà không thể tham gia tố tụng tại Tòa án được, nên xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Quản lý công trình thủy lợi Đ trình bày:

Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Công ty TNHH MTV Quản lý công trình thủy lợi Đ quản lý đập E theo Quyết định số 21/2016/QĐ-UBND ngày 18/5/2016. Công trình thủy lợi hồ E thuộc công trình cấp II và theo điểm a khoản 3 Điều 21 N định số 114/2018/NĐ-CP ngày 04/9/2018 của Chính phủ thì hành lang bảo vệ đập E (cấp II) là 100m tính từ chân đập trở ra. Việc các hộ dân canh tác trên hành lang đập và tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Công ty không biết. Diện tích đất các bên tranh chấp hiện nay Công ty chưa thực hiện việc cắm mốc phạm vi bảo vệ công trình, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ chưa có văn bản giao diện tích đất này cho Công ty, nên chưa có căn cứ xác định phần đất trên thuộc quyền quản lý của Công ty hay không, nếu có căn cứ xác định đất của Công ty thì yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người làm chứng ông Phan Văn T7, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E trình bày:

Năm 2019, ông N chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 7.309,7m² tại thôn A, xã E, thành phố B, khu đất này thuộc hành lang bảo vệ đập E. Vợ chồng ông N nói bị ông T7 ép buộc trong việc mua bán đất giữa ông N và ông H là không đúng, ông N và ông H đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc mua bán các bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật không liên quan đến ông và ông không có quyền lợi gì đối với thỏa thuận mua bán giữa ông N và ông H.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc Đ1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng và không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 24, 25, 26, 27, 28, 29 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; các Điều 166, 167, 169 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 N quyết số

326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Thùy D về việc yêu cầu tuyên bố 02 văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2019 giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Trần Xuân N, đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ 81, diện tích 7.309,7m² tại thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

- Về chi phí tố tụng:

Bà Trịnh Thị Thùy D phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.500.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp (Đã chi phí xong).

Về chi phí thẩm định giá: Ông Nguyễn Thanh H tự nguyện chịu 40.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định giá tài sản (Đã chi phí xong).

- Về án phí: Bà Trịnh Thị Thùy D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0005063 ngày 17/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 10/6/2021, nguyên đơn bà Trịnh Thị Thùy D và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Trường G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà D về yêu cầu tuyên bố 02 văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2019 giữa ông H và ông N vô hiệu; buộc ông H phải trả lại thửa đất và các giấy tờ gốc có liên quan cho vợ chồng bà D.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Vợ chồng ông N, bà D cùng mua đất của gia đình ông Phạm Văn T3 bằng tiền chung của vợ chồng, nhưng một mình ông N tự ý chuyển nhượng QSDĐ cho ông H. Việc UBND xã E xác nhận vào văn bản thỏa thuận ngày 26/9/2019 giữa ông N với ông H là không thuộc thẩm quyền của UBND xã E, mà do ông H có mối quan hệ quen biết với Chủ tịch xã E là ông Phan Văn T7 nên ông T7 mới ký xác nhận làm chứng vào văn bản thỏa thuận này. Ông T7 dùng những lời lẽ ép buộc ông N phải chuyển nhượng QSDĐ cho ông H. Ông Phạm Văn T3 chưa có GCNQSDĐ mà có thể chuyển nhượng QSDĐ cho ông N và bà D, sau đó khi vẫn chưa có GCNQSDĐ mà

ông N tiếp tục chuyển nhượng cho ông H là vi phạm pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ theo luật đất đai nên việc chuyển nhượng QSDĐ nói trên là vô hiệu, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên đất chưa có tài sản gì mà vẫn là cà phê, sau đó ông H tự ý san lấp, cải tạo mặt bằng, xây dựng công trình trên đất, chính quyền địa phương cũng có văn bản yêu cầu ông H phải ngừng thi công công trình trên đất nhưng ông H vẫn tiếp tục thi công. Đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của bà D, tuyên văn bản thỏa thuận giữa ông N với ông H vô hiệu.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị Thùy D và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Trường G; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 64/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị Thùy D và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Trường G yêu cầu tuyên bố 02 văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2019 giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Trần Xuân N vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, HĐXX thấy:

Thửa đất số 116, tờ bản đồ 81, diện tích 7.309,7m² tại thôn A, xã E, thành phố B các bên đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Phạm Văn T3 được cấp diện tích 50m x 80m = 4.000m² tại Đơn xin đất thổ cư có xác nhận của UBND xã E vào năm 1985, diện tích đất còn lại do gia đình khai hoang thêm. Ngày 02/3/2019, ông Phạm Văn T3 đại diện gia đình đứng ra chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trịnh Thị Thùy D diện tích 7.309,7m² nói trên với giá 1.300.000.000 đồng; các bên có lập văn bản thỏa thuận viết tay nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật; ông N đã trả cho ông T3 1.250.000.000 đồng, khi nào ông T3 làm xong thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ thì

ông N trả 50.000.000 đồng còn lại. Đến ngày 26/9/2019, ông N tiếp tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Thanh H với giá 1.500.000.000 đồng; hai bên có lập văn bản thỏa thuận, một bản do ông N giữ không có công chứng, chứng thực theo quy định; một bản do ông H giữ thì có chữ ký của Chủ tịch UBND xã E là ông Phan Văn T7 và có con dấu xác nhận của UBND xã E. Ông N đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H quản lý, sử dụng, đồng thời ông N có nói cho vợ là bà D được biết việc này. Ông N, bà D xác định ông bà đang quản lý, sử dụng số tiền 1.500.000.000 đồng này nên có căn cứ xác định dù bà D không ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông H nhưng bà D có biết về việc chuyển nhượng giữa ông N và ông H. Trường hợp đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ có ông N ký hợp đồng, bà D không ký, tuy nhiên bà D đã nhận tiền sử dụng chung trong gia đình và biết việc chuyển nhượng nhưng không phản đối. Ông H đã quản lý, sử dụng đất và xây dựng các công trình trên đất công khai nên theo án lệ số 04/2016/AL và điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 phần II N quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì hợp đồng chuyển nhượng được công nhận.

Đối với Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2019 giữa ông T3 với ông N, bà D các bên không có yêu cầu nên HĐXX không xem xét, mà chỉ xem xét giá trị pháp lý của 02 Văn bản thỏa thuận ngày 26/9/2019 giữa ông N và ông H, thì thấy: Các bên thừa nhận việc ông N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và ông H đã nhận đất quản lý, sử dụng từ khi ký kết hợp đồng đến nay. Tức các bên đã hoàn thành xong nghĩa vụ trong 02 văn bản thỏa thuận ngày 26/9/2019 nói trên. Hiện nay, ông H đã đầu tư cải tạo và xây dựng tài sản trên diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Việc ông N cho rằng ông bị ông Phan Văn T7, chức vụ: Chủ tịch UBND xã E ép buộc ký vào văn bản thỏa thuận ngày 26/9/2019 với ông H là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, ông N thừa nhận ông có ký vào văn bản thỏa thuận nói trên, không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết; đồng thời ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh tại thời điểm ký kết văn bản thỏa thuận với ông H thì ông N không có đủ năng lực hành vi hoặc mất năng lực hành vi trách nhiệm dân sự, hoặc bị người khác ép buộc ký vào văn bản thỏa thuận nói trên. Nội dung hợp đồng xác định rõ trước khi ký các bên đều hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình.

Tại Công văn số 813/CTTL ngày 26/5/2020 của Công ty TNHH MTV Quản lý công trình thủy lợi Đ, Công ty xác định hiện nay Công ty chưa thực hiện việc cấm mốc phạm vi bảo vệ công trình đập hạ lưu hồ E và Ủy ban nhân dân tỉnh Đ chưa có văn bản giao diện tích đất các bên đang tranh chấp cho Công ty, nên chưa

có căn cứ xác định phần đất trên có thuộc quyền quản lý của Công ty hay không và Công ty chưa có yêu cầu gì trong vụ án này.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận khởi kiện của bà D về việc yêu cầu tuyên bố 02 Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/9/2019 giữa ông Trần Xuân N với ông Nguyễn Thanh H vô hiệu là có cơ sở chấp nhận, nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà D.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn bà Trịnh Thị Thùy D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1.1] Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị Thùy D và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Trường G.

[1.2] Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] **Tuyên xử:**

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Thùy D về việc yêu cầu tuyên bố 02 văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2019 giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Trần Xuân N, đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ 81, diện tích 7.309,7m² tại thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Công nhận Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2019 giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Trần Xuân N, đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ 81, diện tích 7.309,7m² tại thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh H có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng:

[3.1] Bà Trịnh Thị Thùy D phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.500.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp (Đã chi phí xong).

[3.2] Ông Nguyễn Thanh H tự nguyện chịu 40.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định giá tài sản (Đã chi phí xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị Thùy D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0005063 ngày 17/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị Thùy D phải chịu 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (Bà Trần Thị P nộp thay) theo biên lai thu số 0004311 ngày 25/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Duy Tuấn