

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 409/2023/DS-PT

Ngày: 15/12/2023

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hương, ông Nguyễn Văn Bằng.

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

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

Ngày 15/12/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 294/2023/TLPT-DS ngày 17/10/2023 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 360/2023/QĐPT-DS ngày 14/11/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quyết T, sinh năm 1967; Địa chỉ: 168 đường C, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Bị đơn: Ông Dương Quốc L, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1934; ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

+ Bà Dương Thị T, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn B, xã R, huyện M, tỉnh Đắk Nông; Vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1956; bà Dương Thị D, sinh năm 1980; ông Dương Văn T, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

+ Ông Phan Công C, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

+ Ông Trần Xuân M, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

+ Ông Trần Văn L, sinh năm 1977; bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1976; Cùng địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

+ Bà Dương Thị T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Buôn K, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện K - Xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tấn H – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đặng Văn P – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

* Người kháng cáo: Bị đơn ông Dương Quốc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Quyết T trình bày:*

Vào ngày 08/3/1992 ông Nguyễn Văn T (đã chết năm 2004) bố đẻ của ông T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Dương Quốc L và bà Hoàng Thị V diện tích đất có kích thước khoảng $07m \times 05m = 35m^2$ (đo đạc thực tế là $37,6m^2$), tọa lạc tại thôn M, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông L, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đường đi và phía Bắc giáp đất ông L. Thời điểm nhận chuyển nhượng do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật mà chỉ lập giấy nhượng đất viết tay và ký xác nhận với nhau. Giá nhận chuyển nhượng thửa đất trên là 500.000 đồng, ông T đã thanh toán cho ông L 100.000 đồng vào ngày 08/3/1992 và 400.000 đồng vào ngày 20/3/1993. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất không tài sản gì, cũng trong năm 1992 bên bán đã giao đất cho bên mua, sau khi được giao đất thì ông T đã xây một căn nhà xây cấp 4 để ở đồng thời làm quán xay sát lúa gạo và cà phê từ năm 1992 đến 1994, còn từ năm 1995 đến nay thì chỉ sử dụng để ở.

Quá trình sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1992 cho đến nay đều ổn định không có tranh chấp gì về ranh giới cũng như diện tích với gia đình ông L, bà V. Vào ngày 20/01/2021, nguyên đơn có làm đơn xin chính quyền địa phương cho phép được sửa chữa lại nhà ở, vì đã hư hỏng nặng thì được nhân dân trong xóm và UBND xã B đồng ý, xác nhận. Tuy nhiên, trong quá trình sửa chữa thì UBND xã B lập biên bản đề nghị nguyên đơn tạm dừng việc sửa chữa vì lý do phần đất của gia đình nguyên đơn đã được cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông L và bà V từ năm 2007 mà nguyên đơn không hay biết. Từ đó nguyên đơn đã nhiều lần gặp gỡ, thương lượng để gia đình ông L và bà V làm thủ tục tách GCNQSDĐ đối với phần diện tích

đất đã chuyển nhượng nhưng họ không đồng ý. Hiện nay, ông T là người đang quản lý, sử dụng đất nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/1992 giữa ông L, bà V với ông T.

- Công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 37,6m² tọa lạc tại Thôn M, xã B, huyện K.

- Hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AH 399010 ngày 02/4/2007 do UBND huyện A (nay là huyện K) cấp cho hộ ông Dương Quốc L và bà Hoàng Thị V để cấp lại GCNQSDĐ cho các bên theo đúng hiện trạng sử dụng đất hiện có.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của mình, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông L, bà V vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Dương Quốc L trình bày:*

Vào năm 1992 khi ông L không có ở nhà thì vợ của ông là bà Hoàng Thị V có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T là bố của ông T một thửa đất có diện tích khoảng 35m² tọa lạc tại thôn M, xã B, huyện K, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông L, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đường đi và phía Bắc giáp đất ông L, với số là 500.000 đồng, bà V đã nhận đủ tiền của bên mua. Sau khi ông L về nhà thì ông T con trai của ông T mới viết giấy nhượng đất đưa cho ông L ký.

Khi chuyển nhượng thì trên đất không có tài sản gì, gia đình ông L đã giao đất cho ông T sử dụng ổn định và không có tranh chấp gì từ năm 1992 cho đến nay. Sau khi nhận đất, gia đình ông T có xây dựng một gian nhà trên đất để ở và đồng thời làm quán xay sát lúa gạo. Đến năm 2021, ông T đập căn nhà cũ và xây lại thì bị hàng xóm và chính quyền địa phương phản đối không có xây. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp GCNQSDĐ, đến năm 2007 thì ông L mới đi kê khai và được UBND huyện A (nay là huyện K) cấp GCNQSDĐ số AH 399010 ngày 02/4/2007 đối với thửa đất số 2877, tờ bản đồ số 11, diện tích 1509m², trong đó có cả phần diện đất mà gia đình ông đã bán cho ông T từ năm 1992.

Năm 2013 gia đình ông L tách thửa đất số 2877 thành hai thửa 3015 và 3016, sau đó chuyển nhượng thửa 3016 cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị N, còn lại thửa đất số 3015 thì gia đình ông L có chuyển nhượng một phần bằng giấy viết tay cho ông Trần Xuân M, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng và tách thửa theo quy định. Phần đất gia đình ông L chuyển nhượng cho M nằm cạnh sát phía sau với phần đất của ông T. Phần đất còn lại thì hiện nay gia đình ông L vẫn đang sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông L thừa nhận có chuyển nhượng cho bố đẻ của ông T 37,6m² đất và đã giao đất cho gia đình ông T sử dụng không có tranh chấp gì từ năm 1992 cho đến nay. Trước đây gia đình ông L có phối hợp với ông T để tách GCNQSDĐ cho ông T nhưng cán bộ địa chính trả lời không tách

được vì không đủ diện tích để tách thửa. Còn việc cấp GCNQSDĐ là do UBND huyện cấp như thế nào thì gia đình ông L nhận thế đấy, không phải lỗi của ông L. Vì vậy, đối với yêu cầu của ông T thì ông L không đồng ý vì gia đình ông L không có nhu cầu lấy lại đất và cũng không có tiền để trả lại cho ông T nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn T gồm bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H trình bày:* Bà H là vợ, ông Đ và bà H là con của ông Nguyễn Văn T, các ông bà thống nhất với phần trình bày của ông T không bổ sung gì khác, đồng thời ủy quyền cho ông T để khởi kiện.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị V trình bày:*

Vào năm 1985 bà V và ông L từ ngoài Bắc vào làm công nhân của nông trường Cà phê K, vợ chồng có khai hoang một thửa đất khoảng 1.500m² tọa lạc tại thôn M, xã B, huyện K gia đình bà sử dụng ổn định. Đến năm 1991 ông T đi vào xã E để khai hoang đất làm rẫy và săn bắn thú rừng nên không có nhà ở. Năm 1992, ông T và ông Đ con ông T đến xin bà V cho mượn nhờ một góc đất ở đầu vườn gần với đường đi, ngoài bờ rào cây chè tàu đất bà V để làm máy xay sát lúa gạo, lúc đầu bà V chỉ cho 1,5m chiều rộng và chiều dài khoảng từ 6m đến 7m từ đường vào. Nhưng vì diện tích hẹp nên ông T có chặt thêm 03 hàng cà phê, mỗi hàng cách nhau 1,5m lần vào đất của bà V để mở rộng chiều rộng thì bà V không đồng ý nên ông T có đưa cho bà V 500.000 đồng thì bà V chấp nhận cho ông T làm, nhưng hai bên không có lập giấy tờ mua bán gì với nhau.

Sau đó ông T và ông Đ làm máy xay sát một thời gian, do bụi bặm nhiều và người dân trong làng có ý kiến nên ông T và ông Đ không làm máy xay sát nữa mà đưa ông T xuống đó ở. Sau đó, ông T bị bệnh chết nên đóng cửa không làm gì. Đến năm 2021 ông T phá nhà cũ để xây dựng lại thì bị hàng xóm không cho, còn gia đình bà V không có ý kiến ý. Bà V xác định bà không chuyển nhượng đất cho ông T như ông L chồng bà đã khai, vì thời điểm đó ông L không có ở nhà nên không biết gì. Đối với giấy nhượng đất lập giữa ông L và ông T bố ông T vào ngày 08/3/1992 thì bà V không biết và không có liên quan gì đến.

Vào năm 2006 vợ chồng bà V chuyển nhượng cho ông M một phần diện tích đất là 400m². Ông M đã thanh toán xong tiền và vợ chồng ông L, bà V đã giao đất cho ông M sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 2006 cho đến nay. Năm 2007 gia đình bà V đi kê khai và được UBND huyện A (nay là huyện K) cấp GCNQSDĐ số AH 399010 ngày 02/4/2007 đối với thửa đất số 2877, từ bản đồ số 11, diện tích 1509m², trong đó có cả phần diện đất của ông T và diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông M.

Năm 2013 gia đình bà V tách thửa đất số 2877 thành hai thửa 3015 và 3016, sau đó chuyển nhượng thửa 3016 cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị N, còn lại thửa đất số 3015 (có cả phần đất của ông T và ông M) thì 03 gia đình sử dụng không có tranh chấp gì về ranh giới với nhau.

Đối với diện tích đất 37,6m² mà ông T khởi kiện thì gia đình ông T sử dụng ổn định từ năm 1992 cho đến nay, gia đình bà V không có ý kiến hoặc tranh chấp gì đối với diện tích đất này nên đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà V yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T vô hiệu thì bà V yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn T trình bày:*

Anh T là con trai của ông L, bà V. Nguồn gốc đất là do bố mẹ khai hoang và chuyển nhượng như thế nào thì anh T không biết, vì lúc đó anh T còn nhỏ sống phụ thuộc vào bố mẹ, hiện nay anh T vẫn sống trên đất của bố mẹ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Dương Thị T và chị Dương Thị T trình bày:* Chị T và chị T là con gái của ông L, bà V. Nguồn gốc đất là do bố mẹ khai hoang và chuyển nhượng như thế nào thì các chị không biết vì lúc đó còn nhỏ sống phụ thuộc vào bố mẹ, hiện nay các chị đã ra ở riêng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chị T và chị T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Vào năm 2013 ông L và bà N nhận chuyển nhượng thửa đất số 3016, tờ bản đồ số 11, diện tích 164m² tách ra từ thửa đất số 2877, tờ bản đồ số 11, diện tích 1509m² đã được UBND huyện A (nay là huyện K) cấp GCNQSDĐ số AH 399010 ngày 02/4/2007 cho hộ ông Dương Quốc L và bà Hoàng Thị V, với số tiền là 165.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận đất và thanh toán xong tiền chuyển nhượng với nhau, không có tranh chấp gì, vợ chồng ông L, bà N đã được cấp GCNQSDĐ và sử dụng ổn định. Đến ngày 01/01/2023 ông L và bà N cho ông Phan Công C thuê thửa đất trên để ở. Đối với việc tranh chấp giữa ông T và ông L thì ông L, bà N không liên quan, còn việc ông T yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông L thì ông L, bà N không đồng ý vì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L và bà N. Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền lợi cho mình.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Công C trình bày:*

Vào đầu năm 2023 ông C có thuê của vợ chồng ông L, bà N thửa đất số 3016, tờ bản đồ số 11, tại xã B để ở. Giữa ông C với vợ chồng ông L, bà N không có tranh chấp gì về hợp đồng thuê đất, còn việc các bên tranh chấp với nhau về thửa đất của ông L, bà N thì ông không biết, không liên quan. Nên ông C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền thuê đất của mình cho đến hết thời hạn thuê với chủ sử dụng đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân M trình bày:*

Vào năm 2006 ông M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà V thửa đất có diện tích như sau: Chiều ngang là 08m dọc theo đường nhựa liên xã tiếp giáp với phần đất của ông T đã nhận chuyển nhượng của ông L, bà V trước đó, chiều dài

là 50m tính từ ranh giới đất của ông T đến đất nhà ông M và tiếp giáp với trục đường bê tông, tổng diện tích chuyển nhượng là 400m², giá chuyển nhượng là 56.000.000 đồng. Ông M đã thanh toán xong tiền cho bên bán và vợ chồng ông L, bà V đã giao đất cho ông M sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai từ năm 2006 cho đến nay.

Khi chuyển nhượng thì do đất chưa có GCNQSDĐ nên hai bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay với nhau có xác nhận của Ban tự quản thôn M và UBND xã B. Cho đến nay ông M và vợ chồng ông L, bà V vẫn chưa làm thủ tục sang nhượng, tách thửa theo quy định của pháp luật.

Ông M không có tranh chấp gì với ông T con ông T, phần đất của ai người đầy sử dụng, không có tranh chấp với nhau về ranh giới nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông M không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện K quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông báo cho người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện K biết để tham gia tố tụng và có ý kiến đối với việc khởi kiện của nguyên đơn nhưng đều vắng mặt không đến Tòa án để làm việc và cũng không gửi văn bản nêu ý kiến cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án không lấy được ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân huyện K.

* Đối với chị Dương Thị D là con gái của ông L và bà V có dấu hiệu bị mắc bệnh về thần kinh nên Tòa án không lấy được lời khai của chị D, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo và hướng dẫn cho nguyên đơn và vợ chồng ông L bà V làm đơn yêu cầu tuyên bố chị D mất năng lực hành vi dân sự để cử người đại diện cho chị D tham gia tố tụng nhưng các đương sự không có đơn yêu cầu nên Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung theo quy định tại Văn bản giải đáp số 01 ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao.

Tại bản án số 20/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 5 Luật đất đai năm 1987; tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị Quyết số: 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Các Điều 131, 136, 137, 138, 145, 146, 697, 705 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 131, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quyết T.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng Giấy nhượng đất viết tay ngày 08/3/1992 giữa ông Dương Quốc L và ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

- Ông Nguyễn Quyết T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Dương Quốc L và bà Hoàng Thị V diện tích đất 37,6m² thuộc thửa đất số 3015, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã B, huyện K đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hoàng Thị V. Đất có vị trí tứ cận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp phần đất ông L bà V chuyển nhượng cho ông Trần Xuân M, cạnh dài 7,25m

+ Phía Tây Nam giáp đường bê tông, cạnh dài 5,25m;

+ Phía Đông Nam giáp đường nhựa liên xã, cạnh dài 7,15m;

+ Phía Đông Bắc giáp phần đất còn lại của ông L bà V cạnh dài 5,18;

Tài sản trên đất là 01 căn nhà kho diện tích 37,6m² lợp tôn, khung sắt hộp, tường bằng tôn màu xanh bao quanh.

- Ông Dương Quốc L và bà Hoàng Thị V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Quyết T số tiền 142.693.500 đồng (*Một trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn, năm trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Quốc L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Quyết T 3.427.500 đồng (*Ba triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 26/7/2023 bị đơn ông Dương Quốc L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung bản án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự xét thấy toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Dương Quốc L là không có căn cứ, nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Dương Quốc L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ,

toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận vào ngày 08/3/1992 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Dương Quốc L (hay Dương Hải L) có ký giấy nhượng đất và các bên đã thực hiện xong việc giao tiền, nhận đất trên thực tế. Gia đình ông T đã xây dựng nhà ở trên đất, sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai. Tại thời điểm các bên ký giấy chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 02/4/2007 mới được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là huyện K) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 399010 đối với thửa đất số 2877, tờ bản đồ số 11, diện tích 1509m² tọa lạc tại thôn M, xã B, huyện K mang tên hộ bà Nguyễn Thị V, ông Dương Quốc L, phần diện tích đất ông L chuyển nhượng cho ông T được xác định thuộc một phần thửa đất số 2877. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông Dương Quốc L và ông Nguyễn Văn T (bố ông Nguyễn Quyết T) là có trên thực tế và các bên đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ của mình từ năm 1992.

Bị đơn ông L cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông T diện tích đất là 10,5m². Tuy nhiên, tại giấy nhượng đất ngày 08/3/1992 các bên không xác định rõ diện tích cụ thể (chiều dài, chiều rộng) của phần đất chuyển nhượng. Khi gia đình ông T xây dựng nhà ở trên đất vào năm 1992 gia đình ông L không có ý kiến gì, đến nay vẫn xác định đã giao đất cho gia đình ông T sử dụng, không có tranh chấp, ranh giới rõ ràng. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện K và kết quả trích đo hiện trạng thửa đất ngày 19/4/2023 do Công ty TNHH L thực hiện thì diện tích đất trên thực tế các bên đã chuyển nhượng là 37,6m².

Bên cạnh đó, theo biên bản xác minh ngày 23/5/2023 tại Ủy ban nhân dân xã B cho biết căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phê duyệt thì diện tích đất 37,6m² đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Quyết T và ông Dương Quốc L tại thôn M, xã B, huyện K nằm trong hành lang quy hoạch đường giao thông liên xã.

Theo quy định tại các Điều 8, 9, 10, 11 Quyết định số 01/2022/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk hướng dẫn về điều kiện khi tách thửa thì diện tích đất tranh chấp 37,6m² không đủ diện tích đất tối thiểu để tách thành một thửa đất mới.

Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quyết T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/1992 lập giữa ông Dương Quốc L với ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

[2.2] Đối với tài sản trên đất, HĐXX xét thấy: Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã được các bên đương sự xác nhận, trên phần đất tranh chấp diện tích 37,6m² có một căn nhà tạm,

bao quanh nhà là bức tường tôn xanh cao 4m, nền xi măng. Tại đơn xin phép sửa chữa nhà ở ngày 27/11/2020 của bà Nguyễn Thị H (vợ ông Nguyễn Văn T) đã được Ủy ban nhân dân xã xác nhận và tại các biên bản làm việc ngày 20/01/2021, ngày 08/02/2021, ngày 01/7/2021 được Ủy ban nhân dân xã B lập có nội dung kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, hòa giải về việc tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Quyết T và ông Dương Quốc L. Vì vậy, để đảm bảo cho việc giải quyết tranh chấp Ủy ban nhân dân xã đề nghị ông T ngừng việc xây dựng, không buộc ông T tháo dỡ công trình do xây dựng nhà trái phép như trình bày của ông L.

Từ những phân tích, nhận định trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Quốc L. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông Dương Quốc L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Quyết T 3.427.500 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải nộp tiền án phí phúc thẩm.

Ngày 03/8/2023 bị đơn ông Dương Quốc L có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Áp dụng điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn ông Dương Quốc L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Quốc L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

* Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng Giấy nhượng đất viết tay ngày 08/3/1992 giữa ông Dương Quốc L và ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

- Ông Nguyễn Quyết T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Dương Quốc L và bà Hoàng Thị V diện tích đất 37,6m² thuộc thửa đất số 3015, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã B, huyện K đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hoàng Thị V. Đất có vị trí tứ cận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp phần đất ông L bà V chuyển nhượng cho ông Trần Xuân M, cạnh dài 7,25m

+ Phía Tây Nam giáp đường bê tông, cạnh dài 5,25m;

+ Phía Đông Nam giáp đường nhựa liên xã, cạnh dài 7,15m;

+ Phía Đông Bắc giáp phần đất còn lại của ông L bà V cạnh dài 5,18;

Tài sản trên đất là 01 căn nhà kho diện tích 37,6m² lợp tôn, khung sắt hộp, tường bằng tôn màu xanh bao quanh.

- Ông Dương Quốc L và bà Hoàng Thị V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Quyết T số tiền 142.693.500 đồng (*Một trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn, năm trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

* Về chi phí tố tụng: Ông Dương Quốc L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Quyết T 3.427.500 đồng (*Ba triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

2/ Về án phí: Ông Dương Quốc L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện Cư Kuin;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung