

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 132/2021/DS-PT

Ngày 22-9-2021

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu và công nhận
quyền sử dụng đất*”.

**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: Ông Nguyễn Văn Chung.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22/9/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124/2021/QĐPT-DS ngày 09/8/2021 và Thông báo chuyển lịch và mở phiên tòa, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn M, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2019) – Có mặt.

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1937 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1941; địa chỉ: Xóm B, xã T, huyện Đ, tỉnh Nghệ An – Vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Anh Trần Công T3, sinh năm 1986 và chị Hồ Thị Thanh T4, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: đường G, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Ông T3 vắng mặt, và bà T4 có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1961; địa chỉ: đường N, khối X, phường D, thành phố V, tỉnh Nghệ An – Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1968; địa chỉ: Xóm M, xã N, huyện Đ, tỉnh Nghệ An – Vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm M, xã N, huyện Đ, tỉnh Nghệ An – Vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Viết S, sinh năm 1982; địa chỉ: đường X, xã D, huyện T, thành phố Hải Phòng – Vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn P, xã D, huyện M, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1979; địa chỉ: đường Đ, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

9. Ông Trần Công H2, sinh năm 1985; địa chỉ: đường N, tổ dân phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh – Vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Khắc H3, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

11. Văn phòng Công chứng huyện C:

Người đại diện: Ông Phan Đông T – Chức vụ: Trưởng văn phòng – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn K, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người kháng cáo:** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh chị Hồ Thị Thanh T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng T1 trình bày:***

Anh Nguyễn Ngọc H là con riêng của ông T1. Vào ngày 01/01/2013 anh có nhận sang nhượng thửa đất số 2198, tờ bản đồ số 09, diện tích 215m² tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AM 089899 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Viết T và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 04/8/2008 (được phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đình chính họ tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 16/7/2019 tại trang số 04 GCNQSDĐ) từ ông Nguyễn Khắc H3 là người được ông T và bà T2 (bị đơn) ủy quyền chuyển nhượng đất theo Giấy ủy quyền ngày 01/3/2012, với giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, số tiền này là do ông T1 đưa cho bà Nguyễn Thị H4 (đã chết năm 2018) để nhận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tờ viết tay với nhau, hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và đất cho nhau nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận GCNQSDĐ từ ông H3 ông T1 đưa cho bà H4 để đi làm thủ tục sang tên cho anh Nguyễn Ngọc H nhưng bà H4 đã đưa lại GCNQSDĐ cho chị Hồ Thị Thanh T4 (là con đẻ của bà H4) giữ, đến năm 2019 chị Hồ Thị Thanh T4 và chồng

là anh Trần Công T3 đã liên hệ với gia đình bị đơn lập hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Hồ Thị Thanh T4 và anh Trần Công T3. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng C số 004783, quyền số 01/TP/CC/HĐGD ngày 22/7/2019 và nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bị đơn với anh Trần Công T3 và chị Hồ Thị Thanh T4 vô hiệu, không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/01/2013 giữa nguyên đơn với bị đơn và công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với thửa đất số 2198, tờ bản đồ số 09, diện tích 215m² để nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định và định giá của Tòa án không có yêu cầu gì khác. Đối với số tiền 60.000.000 đồng là của ông T1 đưa cho bà H4 để nhận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thì ông T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải trả lại cho ông T1 số tiền này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/5/2020 bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Vào năm 2012 ông T và bà T2 không ủy quyền cho ông Nguyễn Khắc H3 chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Ngọc H, cũng như vào năm 2019 ông T và bà T2 và các thành viên trong gia đình không ký hợp đồng ủy quyền cho anh Trần Công H2 để chuyển nhượng thửa đất số 2198, tờ bản đồ số 09, diện tích 215m² cho anh Trần Công T3 và chị Hồ Thị Thanh T4. Do đó, ông T và bà T2 không biết giá cả và việc chuyển nhượng như thế nào. Tuy nhiên, vào năm 2008 ông T và bà T2 có đưa tiền và nhờ ông Nguyễn Khắc H3 mua giùm một thửa đất ở huyện C, tỉnh Đắk Lắk, số tiền bao nhiêu ông bà không nhớ, thủ tục chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ như thế nào ông bà cũng không biết. Ông bà nhớ sau này ông H3 có đưa cho ông bà một khoản tiền còn cụ thể số tiền bao nhiêu ông bà không nhớ nên mọi vấn đề liên quan đến thửa đất số 2198 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do tuổi cao, sức yếu nên ông bà không thể đi lại tham gia tố tụng được và cũng không viết giấy ủy quyền cho người khác thay mình tham gia tố tụng nên ông bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Khắc H3 trình bày:

Ông Hữu là anh em con cô con cậu với ông T và bà T2, vào năm 2008 ông T và bà T2 có gửi tiền qua con gái là chị Nguyễn Thị H1 và nhờ ông H3 nhận chuyển nhượng thửa đất số 2198, tờ bản đồ số 09, diện tích 215m² của ông Nguyễn Công L tại thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 48.000.000 đồng, mục đích ông T và bà T2 mua đất là để cho con trai mình là anh Nguyễn Viết S sau khi ra trường vào Đắk Lắk ở và công tác. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng ông H3 đã gửi GCNQSDĐ về tỉnh Nghệ An cho ông T và bà T2 giữ. Tuy nhiên, sau khi ra trường anh S không xin vào công tác ở tỉnh Đắk Lắk được nên ông T và bà T2 đã làm Giấy ủy quyền và gửi lại GCNQSDĐ cho ông H3 để chuyển nhượng lại thửa đất trên cho người khác. Đến tháng 12/2012 ông H3 chuyển nhượng thửa đất số 2198 cho bà Nguyễn Thị H4 với giá 60.000.000 đồng, khi chuyển nhượng bà H4 nói mua

cho một đứa cháu đang công tác ở UBND huyện C, bà H4 đã giao đủ tiền cho ông H3 và ông H3 đưa GCNQSDĐ và Giấy ủy quyền của ông T và bà T2 cho bà H4 giữ. Đến ngày 01/10/2013 bà H4 làm sẵn Giấy sang nhượng đất rồi mang đến nhà nhờ ông H3 ký xác nhận thì ông H3 mới biết bên nhận chuyển nhượng đất là anh Nguyễn Ngọc H con riêng của ông Nguyễn Hồng T1 và là chồng của bà H4. Do thửa đất chuyển nhượng có vị trí liền kề với thửa đất của bà H4 nên các bên không bàn giao đất cho nhau nhưng trên thực tế thì gia đình bà H4 đã sử dụng đất từ khi hai bên chuyển nhượng với nhau. Sau khi bán được đất ông H3 đã gửi lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất về quê cho ông T và bà T2. Ông H3 cũng như gia đình ông T và bà T2 không còn quan tâm và tranh chấp gì về thửa đất đó từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Đến cuối năm 2018 chị Hồ Thị Thanh T4 có đến nhà ông H3 xin thông tin và địa chỉ của ông T và bà T2 ở tỉnh Nghệ An, sau đó các bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất như thế nào thì ông H3 không biết. Nay các bên tranh chấp với nhau đối với thửa đất số 2198 thì ông H3 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đang mắc bệnh hiểm nghèo và không thể tham gia tố tụng được nên ông H3 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hồ Thị Thanh T4 và anh Trần Công T3 trình bày:

Vào năm 2013 mẹ chị T4 là bà Nguyễn Thị H4 có mua cho chị T4 thửa đất số 2198 của ông T và bà T2 thông qua ông Nguyễn Khắc H3 là người được ông T và bà T2 ủy quyền chuyển nhượng đất nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đến gần cuối năm 2018 khi bà H4 bị bệnh ung thư phải nằm viện thì bà H4 có nói với chị T4 về thửa đất. Đến năm 2019 chị T4 vào nhà bà Q lấy GCNQSDĐ của ông T và bà T2 và đến nhà ông Nguyễn Khắc H3 hỏi thông tin địa chỉ của ông T và bà T2 ở tỉnh Nghệ An, sau đó chị T4 liên hệ với gia đình ông T và bà T2 và nhờ họ ký Hợp đồng ủy quyền cho anh Trần Công H2 (là anh trai của anh Trần Công T3) ở tỉnh Hà Tĩnh để chuyển nhượng thửa đất số 2198 cho vợ chồng chị T4. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng C số 004783, quyển số 01/TP/CC/HĐGD ngày 22/7/2019 và nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để làm thủ tục sang tên nhưng vì có tranh chấp nên hồ sơ chuyển nhượng bị tạm dừng, cho đến nay vợ chồng chị T4 vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Việc gia đình ông T và bà T2 lập hợp đồng ủy quyền cho anh Trần Công H2, sau đó anh H2 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2198 cho vợ chồng chị T4 chỉ để nhằm mục đích hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị T4 đối với thửa đất số 2198, còn trên thực tế các bên không tiến hành bàn giao đất cũng như thanh toán tiền chuyển nhượng cho nhau. Số tiền 30.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là số tiền chuyển nhượng đất mà là số tiền mà vợ chồng chị T4 đã bỏ ra để lo chi phí cho các thủ tục chuyển nhượng, còn số tiền nhận chuyển nhượng đất 60.000.000 đồng đã được bà H4 thanh toán cho bên chuyển nhượng trước đó vào năm 2013. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bị đơn với vợ chồng chị T4 anh T3 vô hiệu, đồng thời, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/01/2013 giữa nguyên đơn với bị đơn và quyền sử dụng đất của

nguyên đơn đối với thửa đất số 2198, tờ bản đồ số 09, diện tích 215m² để nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật thì vợ chồng chị T4 anh T3 không chấp nhận, vì thửa đất số 2198 là do bà H4 mua cho vợ chồng chị T4 anh T3 vào năm 2013. Nếu nguyên đơn đồng ý trả lại cho vợ chồng chị T4 ½ số tiền mà vợ chồng chị T4 đã bỏ ra để chi phí cho các thủ tục chuyển nhượng và chịu chi phí tiền vé máy bay đi lại cho anh Trần Công H2 vào Đắk Lắk thì vợ chồng chị T4 và anh T3 sẽ rút hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C sau đó sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn để được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Vợ chồng anh T3 chị T4 đồng ý với kết quả xem xét thẩm định và định giá của Tòa án. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai và đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 14/5/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Công H2 trình bày:

Vào ngày 13/3/2019 vợ chồng ông T và bà T2 cùng các con là Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị M, Nguyễn Viết S, Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị H1 ký hợp đồng ủy quyền cho anh Trần Công H2 chuyển nhượng thửa đất số 2198, tờ bản đồ số 09 cho vợ chồng anh Trần Công T3 và chị Hồ Thị Thanh T4. Đến ngày 22/7/2019 anh H2 với vợ chồng chị T4 đến Văn phòng công chứng C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó anh H2 nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để đăng ký thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Số tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, vợ chồng chị T4 đã thanh toán đầy đủ cho gia đình ông T và bà T2, anh H2 chỉ nghe ông T và bà T2 nói lại chứ không trực tiếp chứng kiến, thực tế vợ chồng chị T4 đã nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông T và bà T2 trước đó nhưng chỉ mua bán miệng với nhau đến năm 2019 mới làm thủ tục chuyển nhượng nên việc các bên có bàn giao đất trên thực tế cho nhau hay không anh H2 không biết rõ. Anh H2 cũng không biết việc ông T và bà T2 ủy quyền cho ông H3 chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Ngọc H. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh H2 không chấp nhận. Vì thực tế gia đình ông T và bà T2 đã chuyển nhượng bằng miệng thửa đất 2198 cho vợ chồng anh T3 chị T4 từ lâu và đã giao nhận tiền đầy đủ. Đến năm 2019, gia đình ông T và bà T2 đã làm thủ tục ủy quyền cho anh H2 được thay mặt gia đình toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất nêu trên và anh H2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật cho vợ chồng anh T3 chị T4. Các giao dịch giữa ông T và bà T2 với nguyên đơn được thực hiện sau nên không có hiệu lực. Do bị bệnh về mắt và không thể đi lại được nên anh H2 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 11 và khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 228, 235 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 183, 688, 689, 691, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 124, 129, 131, 161, 165, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 100, 166 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Ngọc H.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 (người được ủy quyền là ông Trần Công H2) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Công T3 và bà Hồ Thị Thanh T4 được công chứng số 004783, quyền số 01/TP/CC/HĐGD ngày 22/7/2019 tại Văn phòng công chứng C vô hiệu.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 (người được ủy quyền là ông Nguyễn Khắc H3) với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Ngọc H đối với thửa đất số 2198, tờ bản đồ số 09, diện tích 215m² tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Công nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Ngọc H đối với thửa đất số 2198, tờ bản đồ số 09, diện tích 215m² tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 089899 cho hộ ông Nguyễn Viết T và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 04/8/2008 (được phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đính chính họ tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 16/7/2019 tại trang số 04 GCNQSDĐ). Vị trí tứ cận thửa đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin như sau:

- Phía Đông giáp đường liên thôn cạnh dài 06m;
- Phía Tây giáp đất ông N thửa đất số 1929 cạnh dài 06m;
- Phía Nam giáp đất bà H thửa đất số 2199 cạnh dài 35,8m;
- Phía Bắc giáp đất bà T5 và ông P thửa đất số 2197 cạnh dài 36,1m.

Tài sản gắn liền với đất có 01 cái giếng khoan chiều sâu 54m đường kính lỗ khoan Ø < 200mm.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật anh Nguyễn Ngọc H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

Ngày 15/4/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hồ Thị Thanh T4 kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc xem xét không công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 01/01/2013 giữa ông Nguyễn Khắc H3 và ông Nguyễn Ngọc H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, người kháng cáo nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án.

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

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Bác kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hồ Thị Thanh T4, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về hình thức: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hồ Thị Thanh T4 kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hồ Thị Thanh T4 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 01/01/2013 giữa ông Nguyễn Khắc H3 vào anh Nguyễn Ngọc H, thì thấy:

[2.1] Thực tế vào năm 2012 ông T và bà T2 lập giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Khắc H3 chuyển nhượng thửa đất tại xã T, huyện C và được xác thực vào ngày 01/3/2012 tại ủy ban nhân dân xã UBND xã N, huyện Đ, tỉnh Nghệ An nơi ông T và bà T2 cư trú (*bút lục số 160*), theo đó, ông H3 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H thửa đất của ông T và bà T2 có số thửa là 2198, tờ bản đồ số 09, diện tích 215m² vào thể hiện tại Giấy sang nhượng đất ở ngày 01/01/2013 (*bút lục số 159*). Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không tuân thủ về mặt hình thức và chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng, đã nhận đất và sử dụng ổn định không có tranh chấp gì từ đó cho đến nay. Do đó, việc chuyển nhượng trên là có thật.

Tuy nhiên, theo đơn kháng cáo chị T4 cho rằng giấy ủy quyền lập ngày 01/3/2012 của ông T, bà T2 không thừa nhận ủy quyền, và hình thức giấy ủy quyền không đúng quy định. Việc chuyển nhượng đất của ông T, bà T2 cũng không đúng với quy định vì là hộ gia đình thì phải có đầy đủ người trong hộ ký. Đồng thời, cho rằng ông T1 và bà H4 sống như vợ chồng nên tài sản được nhận chuyển nhượng trên cần phải chia theo quy định của pháp luật là không có căn cứ. Mặt khác, bà Trà cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho các nội dung kháng cáo của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Ngọc H đối với thửa đất số 2198, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã T, huyện C là phù hợp.

[2.2] Theo lời khai của anh T3 và chị T4 thì vào đầu năm 2019 chị T4 và anh T3 vào nhà bà Quý (dì của chị T4) lấy GCNQSDĐ, sau đó liên hệ với gia đình ông T và bà T2 lập hợp đồng ủy quyền cho anh Trần Công H2 (là anh trai của anh Trần Công T3) chuyển nhượng thửa đất 2198, tờ bản đồ số 09 nhằm sang tên GCNQSDĐ cho mình còn trên thực tế các bên không giao nhận tiền và đất cho nhau, số tiền chuyển nhượng 30.000.000 đồng ghi trong hợp đồng cũng không có thực. Đồng thời, lời khai của những người tham gia ký hợp đồng ủy quyền cho anh Trần Công H2 chuyển nhượng đất cho anh T3 và chị T4 cũng xác nhận không có việc giao nhận tiền, đất giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Nhận thấy, đây là giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác đã có trước đó như phân tích tại mục [2.1]. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 với anh Trần Công T3 và chị Hồ Thị Thanh T4 được công chứng tại Văn phòng công chứng C số 004783, quyền số 01/TP/CC/HĐGD ngày 22/7/2019 vô hiệu là đúng với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Thanh T4, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hồ Thị Thanh T4 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Trà đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0001776 ngày 19/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hồ Thị Thanh T4.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Áp dụng Áp dụng: Điều 183, 688, 689, 691, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 124, 129, 131, 161, 165, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 100, 166 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Ngọc H.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 (người được ủy quyền là ông

Trần Công H2) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Công T3 và bà Hồ Thị Thanh T4 được công chứng số 004783, quyền số 01/TP/CC/HĐGD ngày 22/7/2019 tại Văn phòng công chứng C vô hiệu.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 (người được ủy quyền là ông Nguyễn Khắc H3) với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Ngọc H đối với thửa đất số 2198, tờ bản đồ số 09, diện tích 215m² tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Công nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Ngọc H đối với thửa đất số 2198, tờ bản đồ số 09, diện tích 215m² tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 089899 cho hộ ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 04/8/2008 (được phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đính chính họ tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 16/7/2019 tại trang số 04 GCNQSDĐ). Vị trí tứ cận thửa đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin như sau:

- Phía Đông giáp đường liên thôn cạnh dài 06m;
- Phía Tây giáp đất ông N thửa đất số 1929 cạnh dài 06m;
- Phía Nam giáp đất bà H5 thửa đất số 2199 cạnh dài 35,8m;
- Phía Bắc giáp đất bà T5 và ông P thửa đất số 2197 cạnh dài 36,1m.

Tài sản gắn liền với đất có 01 cái giếng khoan chiều sâu 54m đường kính lỗ khoan $\varnothing < 200\text{mm}$.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật anh Nguyễn Ngọc H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Nguyễn Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0006979 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Hồ Thị Thanh T4 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Trà đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0001776 ngày 19/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung