

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 93/2019/DS-PT.

Ngày: 30-5-2019.

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tùng và ông Trần Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H; địa chỉ: Xã E, thị xã H, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị H: Ông Võ Đình D – Luật sư Văn phòng luật sư Đ; địa chỉ: Đường N, phường TA, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Phạm Hồng K và bà Hoàng Thị Lập X; địa chỉ: Xã E, thị xã H, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

2.2 Ông Đỗ Văn S và bà Đặng Thị T; địa chỉ: Xã E, thị xã H, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

2.3 Ông Trần Trung T1 (Trần Văn T1); địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (Vắng mặt).

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

3.1 Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Quang C – C/v: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2 Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Phú L – C/v: Chủ tịch UBND thị xã H (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3 Ông Y C K; địa chỉ: Xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4 Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: Xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Nguyễn Văn T2,

4.2 Ông Nguyễn Văn L1,

4.3 Ông Nguyễn Ngọc L2

Cùng địa chỉ: Thôn O, xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.4 Ông Nguyễn Văn T3; địa chỉ: Thôn Q, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Lê Thị H.

6. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:***

Tôi và ông Trần Trung T1 chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1989, không đăng ký kết hôn. Quá trình chung sống chúng tôi có tạo lập được khối tài sản chung gồm 02 lô đất cụ thể như sau:

1. Lô đất có diện tích 1450m², thửa đất số 217, tờ bản đồ số 09;

2. Lô đất có diện tích 5617m², thửa đất số 421, tờ bản đồ số 09.

Các lô đất trên đều tọa lạc tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thị xã H, tỉnh Đắk Lắk). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 583838, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/12/2003 đứng tên hộ ông Trần Trung T1.

Năm 2005 do mâu thuẫn nên tôi đã bỏ đi khỏi địa phương, đến năm 2016 thì tôi trở về nhà thì được biết chồng tôi tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thành 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163833 và AH 163832. Đồng thời tự ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X đối với quyền sử dụng đất số AH 163832, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/11/2006 và chuyển nhượng lô đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163833 cho vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2007.

Vì lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng tôi nên theo quy định của pháp luật tôi phải đồng ý ký tên hoặc điểm chỉ vào hợp đồng thì mới chuyển nhượng cho người khác được, tuy nhiên vào thời điểm đó tôi không có mặt tại địa phương nên chồng tôi đã nhờ ông Y C K, lúc đó là cán bộ địa chính xã E làm hồ sơ chuyển nhượng từ tên vợ chồng tôi sang tên người nhận chuyển nhượng. Để hợp thức hoá ông Y C K đã cho người khác thay tôi điểm chỉ vào 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Tháng 7/2016 do ông Y C K gọi tôi lên và biết tôi muốn làm chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và giấy khai sinh cho con và biết tôi không biết chữ nên ông Y C K đã đưa tôi 03 tờ giấy đã được viết sẵn và nói “*Chị cứ điểm chỉ vào đó đi, chậm nhất đến thứ 2 tuần sau chị sẽ có chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và giấy khai sinh cho con*”. Do tôi không biết chữ nên không biết trong nội dung tờ giấy này là gì.

Đối với giấy sang nhượng vườn viết tay ngày 10/01/2007 giữa ông Trần Trung T1 với ông Đỗ Văn S có chữ viết của tôi ghi là “H”, đây đúng là do tôi viết ra nhưng do ông Y C K lừa tôi ký vào tại thời điểm tôi làm giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và giấy khai sinh cho con.

Đến ngày 01/8/2016 tôi yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã H cung cấp thông tin đối với thửa đất trên tôi mới biết tôi bị ông Y C K lừa điểm chỉ vào 02 tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào năm 2006 để hợp thức hoá.

Tháng 02/2017 tôi có đơn tố cáo ông Y C K, ngày 11/9/2017 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thị xã H có văn bản số 528/CV-CSĐT trả lời cho tôi biết không có cơ sở xác định ông T1 và ông Y C K giả mạo dấu vân tay trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên, trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có 02 dấu vân tay không phải là của tôi và tại thời điểm chứng thực hợp đồng trên tôi không có trực tiếp in các dấu vân tay vào hợp đồng. Do vậy, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu về hình thức và cả nội dung.

Vì vậy, trong đơn khởi kiện và quá trình làm việc tại Toà án, tôi yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông T1 với vợ chồng ông S, bà T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với vợ chồng ông K, bà X.

Nhưng tại phiên toà sơ thẩm tôi thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/11/2006 giữa ông Trần Trung T1 với vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 01/3/2007 giữa ông Trần Trung T1 với vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T là vô hiệu $\frac{1}{2}$ (tương đương với một nửa diện tích đất đối với các lô đất mà ông T1 đã chuyển nhượng) và yêu cầu Toà án huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

1. Giấy CNQSDĐ số AH 163832, do UBND huyện B cấp ngày 28/12/2006, mang tên vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X, đối với thửa đất số

421, tờ bản đồ số 09, diện tích 5617m², tọa lạc tại xã E, huyện B (nay là xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk).

2. Giấy CNQSDĐ số AI 704085 do UBND huyện B cấp ngày 16/4/2007, cho vợ chồng Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T, đối với thửa đất số 217, tờ bản đồ số 09, diện tích 1450m², tọa lạc tại xã E, huyện B (nay là xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk).

**** Bị đơn ông Đỗ Văn S trình bày:***

Vào ngày 10/01/2007 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 1450m², thửa đất số 217, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163833, lô đất tọa lạc tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thị xã H, tỉnh Đắk Lắk) của ông Trần Trung T1, bà Lê Thị H với giá là 42.000.000đồng (Bốn mươi hai triệu đồng), nhưng trong hợp đồng do địa chính tự ghi 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) chứ tôi không biết, vợ chồng tôi đã đặt cọc trước là 5.000.000đồng (Năm triệu đồng), số tiền còn lại hai bên cam kết khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng tôi sẽ giao đủ tiền. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay, vợ chồng ông T1, bà H đều ký vào và có ông Nguyễn Văn T2, trú tại thôn 0, xã E, thị xã H, Đắk Lắk là người làm chứng, sau đó vợ chồng tôi đến UBND xã E để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 16/4/2007 vợ chồng tôi đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T. Số tiền còn lại vợ chồng tôi đã giao đủ, trong lúc giao tiền có ông Nguyễn Văn T3, trú tại thôn 0, xã E, thị xã H, Đắk Lắk làm chứng, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng tôi sử dụng và canh tác ổn định từ đó đến nay. Nay bà H yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với vợ chồng bà H, ông T1 và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng tôi thì tôi không đồng ý.

**** Ý kiến của bị đơn bà Đặng Thị T:*** Tôi đồng ý với ý kiến của chồng tôi là ông Đỗ Văn S, không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của bà H.

**** Bị đơn ông Phạm Hồng K trình bày:***

Vào ngày 13/01/2006 tôi có mua 01 lô đất có diện tích 5617m², thửa đất số 421, tờ bản đồ số 09, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 589833, tọa lạc tại thôn 0, xã E, huyện B (nay là thị xã H, tỉnh Đắk Lắk) của ông Trần Trung T1, bà Lê Thị H với giá 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng), nhưng trong hợp đồng do địa chính tự ghi giá chuyển nhượng 30.000.000đồng chứ tôi không biết. Khi mua bán giữa hai bên thoả thuận bên chuyển nhượng có nghĩa vụ sang tên đổi chủ (làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bên nhận chuyển nhượng thì mới giao đủ tiền. Lúc này hai bên có viết giấy tay, có ông Nguyễn Ngọc L2 và ông Nguyễn Văn L1, đều trú tại thôn 0, xã E, thị xã H, Đắk Lắk, là những người làm chứng. Đến khoảng 30 ngày sau thì ông T1 có mang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho vợ chồng tôi ký và khoảng 01 thời gian sau thì ông T1 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng tôi cho vợ chồng tôi đối với lô đất trên, thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 09, diện tích

5617m², do UBND huyện B cấp ngày 28/12/2006 cho hộ ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X.

Nay bà H yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với vợ chồng bà H, ông T1 và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi thì tôi không đồng ý.

*** Ý kiến của bị đơn bà Hoàng Thị Lập X trình bày:** Tôi đồng ý với ý kiến của chồng tôi là ông Phạm Hồng K, không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của bà H.

*** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Trần Trung T1 trình bày:**

Tôi có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K, bà X và vợ chồng ông S, bà T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông K, bà X thì bà Lê Thị H có biết nhưng lúc đó không có nhà nên mẹ bà H là bà H1 ký viết tên H, tại UBND xã E vào cuối năm 2006. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S, bà T thì bà H có ký, hai bên viết giấy tay tại nhà ông S, bà T. Vì vậy, bà H có biết việc chuyển nhượng và sau đó bà H có sử dụng chung đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên đối với yêu cầu của bà H yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu thì tôi không đồng ý.

*** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y C K trình bày:**

Tại thời điểm ông Y C K với tư cách là địa chính xã E tham mưu cho UBND xã xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Trung T1, bà Lê Thị H với vợ chồng ông K, bà X và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H với vợ chồng ông S, bà T thì thấy hợp đồng chuyển nhượng đã được ký (điểm chỉ) trước và ông có nghe thông tin không phải chữ ký của bà Lê Thị H nên ông Y C K đã cho ký lại nhưng ký tại thời điểm chuyển nhượng, ông Y C K khẳng định tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông T1, bà H là không có tranh chấp, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đối với giá trị hợp đồng chuyển nhượng do các bên chuyển nhượng tự thỏa thuận và ghi trong hợp đồng, vì vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Trung T1, bà Lê Thị H nói trên là đúng theo quy định của pháp luật và đúng trách nhiệm của cán bộ địa chính.

*** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:**

Bà không biết chữ nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bà không biết gì và cũng không ký vào bất kỳ tài liệu giấy tờ nào. Việc ông T1 khai bà có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà H và vợ chồng ông K, bà X là không đúng.

*** Quá trình tham gia tố tụng ông Phạm Phú L trình bày:**

Vào ngày 30/12/2003, hộ ông Trần Trung T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau: thửa đất số 217, diện tích 1450m², tờ

bản đồ số 09; thửa đất số 421, diện tích 5617m², tờ bản đồ số 09. Các thửa đất trên đều tọa lạc tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thị xã H, tỉnh Đắk Lắk). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 583838, do UBND huyện B cấp ngày 30/12/2003.

Ngày 14/11/2006, vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X nhận chuyển nhượng của ông Trần Trung T1, bà Lê Thị H thửa đất số 412, tờ bản đồ số 09, diện tích 5617m², tọa lạc tại thôn 0, xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 589833 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2003 cho hộ Trần Trung T1. Đến ngày 01/3/2007, vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T nhận chuyển nhượng của ông Trần Trung T1, bà Lê Thị H thửa đất có diện tích 1450m², thửa đất số 217, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại thôn 0, xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163833 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/12/2006, mang tên hộ Trần Trung T1. Các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 106, 127 Luật đất đai 2003.

Sau khi chuyển nhượng các hộ ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T, ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định tại Điều 119 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ.

**** Quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của Văn Phòng đăng ký đất đai- Sở tài nguyên môi trường là ông Huỳnh Quang C1 trình bày:***

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hộ ông Trần Trung T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn trong hạn sử dụng đất, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo cho thi hành án theo khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì đủ điều kiện giải quyết.

Hộ ông Trần Trung T1 và hộ ông Phạm Hồng K, hộ ông Đỗ Văn S đã ký kết hợp đồng và đã nộp hồ sơ đầy đủ theo quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ quy định hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại văn phòng đăng ký đất.

Như vậy, việc thụ lý giải quyết hồ sơ chuyển nhượng trên của Văn phòng đăng ký đất huyện B tại thời điểm thụ lý hồ sơ là đúng theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 trình bày:***

Giữa tôi với ông Đỗ Văn S và ông Trần Trung T1 là hàng xóm với nhau, trước đây vào thời gian cụ thể thì tôi không nhớ rõ, tôi có chứng kiến việc mua bán đất đai đối với lô đất tọa lạc tại thôn 0, xã E, thị xã H giữa ông S và ông T1, còn vợ ông T1 là bà Lê Thị H tôi không biết có hay không vì tôi không nhớ rõ, tôi chỉ chứng kiến việc mua bán đất, còn diện tích cụ thể và số tiền bao nhiêu tôi không biết, còn lý do vì sao bà H ký vào giấy sang nhượng vườn ngày 10/01/2007 phía dưới thì tôi không biết.

**** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Văn T3 trình bày:***

Giữa tôi với ông Đỗ Văn S là anh em quen biết với nhau, còn ông Trần Trung T1 tôi không quen biết, trước đây vào thời gian cụ thể thì tôi không nhớ rõ, tôi có biết việc mua bán đất đai đối với lô đất tọa lạc tại thôn 0, xã E, thị xã H giữa ông S và ông T1, còn vợ ông T1 là bà Lê Thị H tôi không biết, tôi chỉ chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông S và ông T1 với số tiền mua bán là 37.000.000đồng (Ba mươi bảy triệu đồng), còn diện tích cụ thể tôi không biết, khi giao tiền không có mặt bà H, việc bà H có ký vào giấy sang nhượng vườn ngày 10/01/2007 phía dưới thì tôi không biết vì khi mua bán tôi không có mặt chỉ biết việc mua bán và chứng kiến việc giao nhận tiền.

**** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Văn L1 trình bày:***

Giữa tôi với ông Phạm Hồng K và bà Hoàng Thị Lập X có quan hệ là bà con với nhau, ông Trần Trung T1 và bà Lê Thị H là hàng xóm. Vào khoảng năm 2005-2006 thời gian cụ thể tôi không nhớ rõ, tôi có biết và chứng kiến việc mua bán đất giữa ông Trần Trung T1 và bà Lê Thị H bán cho ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X lô đất tọa lạc tại thôn 0, xã E, thị xã H, Đắk Lắk. Lúc mua bán đất bà H không có mặt, đối với diện tích mua bán cụ thể tôi không biết, chỉ biết số tiền là 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng), khi đó ông T1 giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K, bà X, còn ông K, bà X giao tiền cho ông T1, ngoài ra tôi không biết gì thêm.

**** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Ngọc L2 trình bày:***

Giữa tôi với ông Phạm Hồng K và bà Hoàng Thị Lập X có quan hệ là bà con với nhau, ông Trần Trung T1 và bà Lê Thị H là hàng xóm. Vào khoảng năm 2005-2006 thời gian cụ thể tôi không nhớ rõ, tôi có biết và chứng kiến việc mua bán đất giữa ông Trần Trung T1 bán cho ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X, lô đất tọa lạc tại thôn 0, xã E, thị xã H, Đắk Lắk. Lúc mua bán đất bà H không có mặt, đối với diện tích mua bán cụ thể tôi không biết, chỉ biết số tiền là 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng), khi đó ông T1 giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K, bà X, còn ông K, bà X giao tiền cho ông T1, ngoài ra tôi không biết gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 25/01/2019, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 127, khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 689, 697, 698, 699, 701 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc: Yêu cầu tuyên vô hiệu $\frac{1}{2}$ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2006 giữa vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X với ông Trần Trung T1, bà Lê Thị H đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ số 09, diện tích 5617m², tọa lạc tại thôn 0, xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 589833 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2003 cho hộ Trần Trung T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2007 giữa vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T và ông Trần Trung T1, bà Lê Thị H đối với thửa đất số 217, tờ bản đồ số 09, diện tích 1450m², tọa lạc tại thôn 0, xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163833 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/12/2006 mang tên hộ Trần Trung T1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, án phí, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/02/2019, nguyên đơn bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/11/2006 giữa ông Trần Trung T1 với vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X vô hiệu $\frac{1}{2}$ (tương đương diện tích là 2.808,5 m²); tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2007 giữa ông Trần Trung T1 với vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T vô hiệu $\frac{1}{2}$ (tương đương diện tích 725 m²); tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163832 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/12/2006, mang tên ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AT 704085 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/4/2007, mang tên ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T.

Ngày 21/2/2019 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy 02 Giấy CNQSDĐ là vi phạm khoản 1 Điều 5 và điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T1, bà H với ông S bà T và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T1 bà H với ông K, bà X vi phạm trình tự thủ tục về công chứng, chứng thực vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng nên bà H đề nghị tuyên bố hai hợp đồng vô hiệu là có căn cứ tuy nhiên cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật. Về án phí: Bà H có hai yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ giữa ông T1 với ông K, bà X lập ngày 14/11/2006 và hợp đồng CNQSDĐ ngày 01/3/2007 giữa ông T1 với ông S, bà T vô hiệu $\frac{1}{2}$, Tòa án bác hai yêu cầu nhưng chỉ buộc bà H chịu 300.000 đồng án phí là không đúng. Đối với hai yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của bà H, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với hai yêu cầu này nhưng tuyên trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng. Xét thấy, cấp sơ thẩm chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, áp dụng sai căn cứ pháp luật, giải quyết vụ án chưa khách quan, toàn diện, sai án phí, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích

của đương sự nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị H là ông Võ Đình D trình bày:***

Ông Trần Trung T1 và bà Lê Thị H chung sống với nhau từ năm 1989, không có đăng ký kết hôn. Trong thời gian chung sống có tạo lập khối tài sản chung gồm 02 lô đất: Lô đất có diện tích 1450m², thửa đất số 217, tờ bản đồ số 09 và lô đất có diện tích 5617m², thửa đất số 421, tờ bản đồ số 09. Các lô đất trên đều tọa lạc tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thị xã H, tỉnh Đắk Lắk). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 583838, do UBND huyện B cấp ngày 30/12/2003 đứng tên hộ ông Trần Trung T1. Năm 2006 do mâu thuẫn vợ chồng nên bà H đã bỏ đi khỏi địa phương, ông T1 tự ý chuyển nhượng các lô đất trên cho vợ chồng ông K, bà X và vợ chồng ông S, bà T mà không có sự đồng ý của bà H là xâm phạm quyền và lợi ích của bà H, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng và chứng thực hợp đồng tại UBND xã E không có mặt của bà H là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, các điều 124, 128 Bộ luật dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của bà H, tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/11/2006 giữa ông Trần Trung T1 với vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 01/3/2007 giữa ông Trần Trung T1 với vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T vô hiệu ½ (tương đương với một nửa diện tích đất đối với các lô đất mà ông T1 đã chuyển nhượng) đồng thời tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163832 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/12/2006, mang tên ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AT 704085 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/4/2007, mang tên ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

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: Xét kháng cáo của bà Lê Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thấy rằng: Hai thửa đất trên được cấp cho hộ gia đình ông T1, bà H, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của các con. Tòa án không đưa các con của ông T1, bà H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan để xác minh, lấy lời khai đối với việc chuyển nhượng và xác định xem các con có công sức đóng góp gì với hai thửa đất trên hay không là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bà H có yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AH 163832 do UBND huyện B cấp ngày 28/12/2006 mang tên vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X và hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AI 74085

do UBND huyện B cấp ngày 16/4/2007 cho vợ chồng ông Đỗ Văn S bà Đặng Thị T, nhưng phần nhận định và phần quyết định của Bản án không giải quyết yêu cầu này là vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giải quyết vụ án chưa triệt để làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2006 giữa ông T1, bà H với vợ chồng ông K, bà X, diện tích đất 5.617m² thể hiện mục 1 bên chuyển nhượng QSDĐ là ông Trần Trung T1 nhưng phía cuối hợp đồng ghi đại diện bên chuyển nhượng gồm ông T1 và bà H, có dấu vân tay và tên bà Lê Thị H, một dấu vân tay đã bị gạch chéo. Mục 2 bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Hồng K nhưng phía cuối hợp đồng có chữ ký của cả ông K bà X. Tại bản tự khai ngày 08/11/2017 ông K khai rằng ngày làm hợp đồng gồm ông K và ông T1. Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2018 (*bút lục 115-117*) ông T1 khai rằng: mẹ ruột của bà H là bà H1 ký viết tên H tại UBND xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk nhưng bà H1 không thừa nhận. Ông K cũng khai rằng ông T1 có mang hợp đồng đến cho vợ chồng ông ký và khoảng thời gian sau ông T1 mang Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên vợ chồng ông K đến cho vợ chồng ông. Như vậy, tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T1 bà H với ông K bà X thì không có sự có mặt của bà H và vợ chồng ông K, bà X ký hợp đồng tại nhà.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/3/2007 giữa ông T1, bà H với vợ chồng ông S, bà T, diện tích đất 1.450m², thửa đất 217, tại giấy sang nhượng đất vườn ngày 10/01/2007 (*bút lục số 45*) có nội dung ông T1 sang nhượng cho ông S, bà T thửa đất với giá 42.000.000 đồng, phía dưới có xác nhận của người bán vườn ông Trần Trung T1, người làm chứng là ông Nguyễn Văn T2, nhưng trang 3 của Giấy sang nhượng đất có ghi dòng chữ “ *Vợ chồng tôi đồng ý bán vườn cho vợ chồng ông Đỗ Văn S*” phía dưới có ghi chữ H. Ông T1 khai rằng đây là chữ của bà H, bà H khai rằng chữ H là do bà viết nhưng bà không biết chữ nên không biết nội dung trong giấy chuyển nhượng. Ngày 17/4/2007 ông S giao đủ cho ông T1 số tiền 37.000.000 đồng có ông Nguyễn Văn T3 làm chứng nhưng khi giao tiền không có mặt bà H. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2007 thì bên chuyển nhượng QSDĐ chỉ có tên ông T1 nhưng phía cuối hợp đồng lại có dấu vân tay của bà H.

Tại kết luận số 528/CV-CSĐT của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thị xã H xác định: “*Dấu vân tay trong bản hợp đồng sang nhượng QSD đất ngày 14/11/2006 giữa ông T1 với ông K có một dấu vân tay trùng khớp với dấu vân tay của bà H, dấu vân tay còn lại trong hợp đồng không phải của bà H. Trong bản hợp đồng sang nhượng QSDĐ ngày 01/3/2007 giữa ông T1 với ông S có một dấu vân tay trùng khớp với dấu vân tay của bà H, dấu vân tay còn lại trong hợp đồng không đủ yếu tố để giám định.*”

Qua lời khai của những người làm chứng thì tại thời điểm ký hợp đồng và thời điểm giao tiền thì bà H đều không có mặt. Ông Y C K xác định khi ông là địa chính xã E, đã tham mưu cho UBND xã xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1, bà H với vợ chồng ông K, bà X và vợ chồng ông S, bà T thì thấy hợp đồng đã được ký (điểm chỉ) trước, ông nghe có thông tin không phải chữ ký của bà H nên đã cho ký lại.

Như vậy, hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên có hai dấu vân tay không phải của bà H, tại thời điểm chứng thực hợp đồng không có mặt bà H trực tiếp đi kèm chỉ vào hợp đồng. Bà H là người không biết chữ nên việc công chứng, chứng thực hợp đồng phải có người làm chứng, nhưng hai hợp đồng trên không có người làm chứng là vi phạm khoản 1 Điều 8, khoản 1 Điều 9, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ nên vi phạm cả về hình thức và nội dung. Bà H khởi kiện đề nghị tuyên vô hiệu đối với hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là có căn cứ, cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà H là ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của bà H.

Về án phí: Bà H có 02 yêu cầu về đề nghị Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ. Tòa sơ thẩm không giải quyết đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng tuyên trả lại cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng.

Xét thấy, án sơ thẩm giải quyết chưa hết yêu cầu đương sự, áp dụng sai căn cứ pháp luật, giải quyết vụ án chưa khách quan, toàn diện và chính xác, sai án phí, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật. Do đó, đơn kháng cáo của bà H và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị HĐXX Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị H; chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật

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 tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp:

Các bên khai nhận: Quá trình chung sống vợ chồng ông Trần Trung T1 và bà Lê Thị H có tạo lập được khối tài sản chung gồm 02 lô đất cụ thể như sau:

- Lô đất có diện tích 1450m², thửa đất số 217, tờ bản đồ số 09;
- Lô đất có diện tích 5617m², thửa đất số 421, tờ bản đồ số 09.

Các lô đất trên đều tọa lạc tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thị xã H, Đắk Lắk). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 583838, do UBND huyện B cấp ngày 30/12/2003 mang tên hộ ông Trần Trung T1. Do đó, xác định 02 lô đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông T1, bà H.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/11/2006 giữa ông Trần Trung T1 với vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X vô hiệu $\frac{1}{2}$ (tương đương diện tích là 2.808,5 m²):

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với vợ chồng ông K, bà X: Theo trình bày của ông T1, ông K và bà X, vào ngày 13/01/2006, vợ chồng ông K, bà X có nhận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 5617m², thửa đất số 421, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 589833, toạ lạc tại thôn 0, xã E, huyện B (Nay là thị xã H, tỉnh Đắk Lắk) của ông Trần Trung T1, bà Lê Thị H với giá 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng). Khi ký hợp đồng chuyển nhượng không có mặt của bà H nhưng bà H có biết việc chuyển nhượng. Bà H cho rằng việc chuyển nhượng giữa ông T1 với vợ chồng ông K, bà X, bà H không đồng ý và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng, nên bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu $\frac{1}{2}$ là không có căn cứ. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2006 giữa ông T1, bà H với ông K, bà X được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật không trái đạo đức xã hội và phía người nhận chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông K bà X đã giao tiền và đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2006 đến nay, không có tranh chấp, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính. Bà H cho rằng việc chuyển nhượng bà không biết nhưng theo kết luận số 528/CV-CSĐT của Công an thị xã H xác định “Dấu vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 14/11/2006 có một dấu vân tay trùng khớp với dấu vân tay của bà H”. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 21/2/2019 và tại phiên tòa phúc thẩm bà H đều khai năm 2006 bà có biết việc ông T1 sang nhượng đất cho ông K, bà X, ông T1 cũng xác định rằng việc sang nhượng đất trên bà H có biết và có sử dụng số tiền bán đất. Như vậy, bà H có biết việc ông T1 sang nhượng đất cho ông K, bà X từ năm 2006 nhưng bà không có ý kiến phản đối. Căn cứ vào án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H với vợ chồng ông K, bà X là có hiệu lực nên cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bà H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với vợ chồng ông K, bà X vô hiệu $\frac{1}{2}$ là có cơ sở.

[2.2] Đối với yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2007 giữa ông Trần Trung T1 với vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T vô hiệu $\frac{1}{2}$ (tương đương diện tích 725 m²):

Xét việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 với vợ chồng ông S, bà T: Các bên khai nhận vào ngày 10/01/2007 vợ chồng ông S, bà T nhận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 1450m², thửa đất số 217, tờ bản đồ số 09, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163833, lô đất toạ lạc tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thị xã H) của ông T1, bà H với giá là 42.000.000đồng. Các bên đều khai nhận khi ông T1, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà T có mặt bà H và bà H có ký vào giấy sang nhượng vườn ngày 10/01/2007, bà H cũng thừa nhận chữ ký trong giấy sang nhượng vườn ngày 10/01/2007 là chữ ký của bà.

Bên cạnh đó, theo Kết luận số 528/CV-CSĐT của Công an thị xã H xác định “Trong bản hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2007 giữa ông T1 với ông S có một dấu vân tay trùng khớp với dấu vân tay của bà H, dấu vân tay còn lại không đủ yếu tố để xác định ...”. Vì vậy, việc bà H cho rằng không biết việc sang nhượng đất là không có căn cứ. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông ông S, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục và đã quản lý, sử dụng thửa đất trên công khai, ổn định từ đó đến nay. Căn cứ vào án lệ số 04/2016/AL thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với vợ chồng ông S, bà T là có hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bà H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2007 giữa ông T1 với vợ chồng ông S, bà T vô hiệu $\frac{1}{2}$ là có cơ sở.

[2.3] Đối với kháng cáo của bà H yêu cầu Tòa án tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163832 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/12/2006 mang tên ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AT 704085 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/4/2007 mang tên ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy như đã phân tích ở mục [2.1] và [2.2] hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông K, bà X và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông S, bà T có hiệu lực nên bà H yêu cầu tuyên hủy 02 Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/11/2006 giữa ông Trần Trung T1 với vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2007 giữa ông Trần Trung T1 với vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T vô hiệu $\frac{1}{2}$ và tuyên hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AH 163832 do UBND huyện B cấp ngày 28/12/2006 mang tên vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X và hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AI 74085 do UBND huyện B cấp ngày 16/4/2007 cho vợ chồng ông Đỗ Văn S bà Đặng Thị T.

[3] Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 228/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/02/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

[3.1] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T1, bà H với ông S bà T và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T1 bà H với ông K, bà X vô hiệu thì thấy, như đã phân tích ở mục [2.1] và [2.2] hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T1, bà H với ông S bà T và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T1, bà H với ông K, bà X có hiệu lực nên kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là không có cơ sở.

[3.2] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát về việc cấp sơ thẩm không giải quyết đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163832 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/12/2006 mang tên ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AT 704085 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/4/2007 mang tên ông

Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T thì thấy, do bác đơn khởi kiện của bà H, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cũng không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên không cần thiết phải hủy nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Do vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này không có căn cứ.

[3.3] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng: Bà H có hai yêu cầu, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông K, bà X lập ngày 14/11/2006 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2007 giữa ông T1 với ông S, bà T vô hiệu, Tòa án bác hai yêu cầu nhưng chỉ buộc bà H chịu 300.000 đồng án phí là không đúng thì thấy, nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông K, bà X lập ngày 14/11/2006 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2007 giữa ông T1 với ông S, bà T vô hiệu nhưng nguyên đơn khởi kiện bị đơn trong cùng một đơn khởi kiện, cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn chỉ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật nên kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là không căn cứ.

[3.4] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng tuyên trả lại cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng thì thấy, bà H có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, do bác đơn khởi kiện của bà H nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của bà H và trả lại số tiền tạm ứng phí 300.000 đồng cho bà H là có căn cứ nên kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này không có cơ sở.

[3.5] Ý kiến của kiểm sát viên cho rằng: Hai thửa đất trên được cấp cho hộ gia đình ông T1 bà H, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của các con. Tòa án không đưa các con của ông T1, bà H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác minh, lấy lời khai đối với việc chuyển nhượng và xác định xem các con có công sức đóng góp gì với hai thửa đất trên hay không thì thấy, tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất cũng như chuyển nhượng quyền sử dụng đất các con của ông T1, bà H còn nhỏ, không có công sức đóng góp gì nên không cần thiết phải đưa các con của ông T1, bà H vào tham gia tố tụng.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy kháng cáo của bà Lê Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H và không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 228/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/02/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

[4.] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H và không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 228/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/02/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Điều 127, khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; các điều 689; 697, 698, 699, 701 Bộ luật dân sự 2005.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc: Yêu cầu tuyên vô hiệu ½ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2006 giữa vợ chồng ông Phạm Hồng K, bà Hoàng Thị Lập X với ông Trần Trung T1, bà Lê Thị H đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ số 09, diện tích 5617m², tọa lạc tại thôn 0, xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 589833 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2003 cho hộ Trần Trung T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2007 giữa vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị T và ông Trần Trung T1, bà Lê Thị H đối với thửa đất số 217, tờ bản đồ số 09, diện tích 1450m², tọa lạc tại thôn 0, xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163833 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/12/2006, mang tên hộ Trần Trung T1.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Bà Lê Thị H phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản (Bà H đã nộp xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0003896 ngày 02/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho bà Lê Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0001008 ngày 23/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, đối với tạm ứng án phí về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai số AA/2017/0011363 ngày 14/02/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị 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 thị xã Buôn Hồ;
- VKSND thị xã Buôn Hồ;
- CCTHADS thị xã H;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Hằng