

Bản án số: **293/2023/DS - PT**

Ngày 18/10/2023

*V/v: “Kiện đòi tài sản và 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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Ngọc Thái**

Các Thẩm phán: ông **Võ Ngọc Thông**

 bà **Võ Thị Ngọc Dung**

- Thư ký phiên tòa: ông **Phạm Minh Hoàng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Trần Việt Tuấn**, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 144/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023 về việc “*Kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3185/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ: 164 tổ dân phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: ông Hoàng Nhật N, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ dân phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Bị đơn: chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ dân phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Tấn Th, sinh năm 1968; địa chỉ: 6/26 đường 20, khu phố 4, phường L, thành phố T1, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Hoàng Dạ L1, sinh năm 1985; địa chỉ: 164 tổ dân phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Nhật N; địa chỉ: TDP 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Anh Hoàng Đăng K, sinh năm 1983; địa chỉ: 164 tổ dân phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Chị Hoàng Thị Khánh V, sinh năm 1988; địa chỉ: 7 The Court, Carickmines Manor, Glenamuck Road, Dublin 18, Dublin Ireland – D18R2VE. Có đơn xin vắng mặt không tham gia tố tụng.

- Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ 10, khối 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người làm chứng:

- Ông Trần B1, sinh năm 1956; địa chỉ: khối 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Võ Ngọc B2, sinh năm 1962; địa chỉ: 144 tổ dân phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Bùi D, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ dân phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Hoàng Nhật N trong quá trình tố tụng thì vụ án có nội dung như sau:

Nguồn gốc diện tích đất các bên hiện tranh chấp là vào năm 1990 gia đình bà Nguyễn Thị H và chồng là ông Nguyễn Đăng D1 (đã chết năm 2013) nhận thanh lý từ Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) xã H2, thành phố B (nay là phường T, thành phố B). Ngày 02/6/2004 Bà Nguyễn Thị H viết giấy chuyển nhượng cho cháu gái là chị Nguyễn Thị H1 một phần đất 300m², có xác nhận của ông Võ Ngọc B2 Ban tự quản khối 1, phường T. Sau khi nhận chuyển nhượng thì chị Nguyễn Thị H1 xây nhà cấp 4 để ở. Đến năm 2006 chị H1 lấy chồng về nhà chồng ở thì vợ chồng bà H và ông D1 cho Trần Biền ở nhờ đến năm 2012.

Năm 2018 gia đình bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) đối với một phần diện tích đất trên, thửa đất mới có số thửa số 135, tờ bản đồ số 05; Phần đất còn lại chị Nguyễn Thị H1 quản lý, sử dụng thuộc thửa số 81 tờ bản đồ số 05. Ngày 09/4/2020 chị Nguyễn Thị H1 viết giấy tay chuyển nhượng nhà, đất trên cho chị Nguyễn Thị L2 300m²; tháng 11 năm 2021 chị Nguyễn Thị L2 sửa chữa lại nhà. Ngày 15/11/2021 bà Nguyễn Thị H làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường T để yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 81 tờ bản đồ số 05. Ngày 03/12/2022, Ủy ban nhân dân

phường T đã kiểm tra và có thông báo số 84/TB-UBND yêu cầu chị Nguyễn Thị L2 ngừng thi công công trình xây dựng nhưng chị L2 vẫn tiếp tục xây dựng và hoàn thiện nhà để ở.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Năm 1987 gia đình bà Nguyễn Thị H có hợp đồng trồng tiêu cho Ủy ban nhân dân xã H2, thị xã B (nay là phường T, thành phố B). Sau 03 năm trồng tiêu không đạt kết quả nên xã không hợp đồng trồng tiêu nữa mà thanh lý giao 2100 m² đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình bà H sử dụng canh tác từ năm 1990 cho đến nay. Sau khi được nhà nước giao đất gia đình bà H vẫn tiếp tục sử dụng đất để canh tác nhưng do chưa có chủ trương chung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai nên gia đình bà có làm hồ sơ nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đất, năm 2004 bà H cho cháu ruột là Nguyễn Thị H1 mượn phần đất nông nghiệp để làm nhà tạm ở; vì thời điểm đó do hoàn cảnh khó khăn và do chị H1 trục trặc về chuyện chồng con nên bà H cư mang. Để có cơ sở cho chị H1 đăng ký hộ khẩu KT3 nên khi chị H1 có nhờ bà H viết gấp giấy bán đất để làm hộ khẩu bà H đã tự ý viết giấy tay và giả mạo chữ ký của chồng san nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 lô đất 300 m² vào tháng 6/2004, không có mục đích bán đất. Các thành viên trong gia đình bà H không ai được biết. Việc bà H1 khai đưa bà H 03 triệu đồng để trả tiền mua đất là không đúng sự thật.

Chị H1 sinh sống trên thửa đất mượn của bà H từ tháng 6 năm 2004 đến tháng 6 năm 2006. Sau khi chị H1 đi lấy chồng lần 2 thì không sinh sống tại thửa đất mượn của bà H nữa mà sinh sống với chồng tại số nhà 77 đường Lê Cảnh Tuân, thuộc tổ dân phố 2, phường T, thành phố B. Cũng trong tháng 6 năm 2006 thì vợ chồng bà H cho ông Trần B1 ở nhờ nhà trên thửa đất. Ông Bền sinh sống tại thửa đất số 81 từ tháng 6 năm 2006 đến tháng 6 năm 2012.

Từ năm 2006, gia đình bà H đã làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nhận thanh lý từ Ủy ban nhân dân xã H2. Đến năm 2018, khi gia đình bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 05; lúc này bà H mới biết toàn bộ diện tích đất của gia đình Bà đã được tách làm nhiều thửa đất trong đó thửa số 81 chị H1 mượn của bà H. Bà không rõ chị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 81, tờ bản đồ số 05 cho chị Nguyễn Thị L2 vào thời điểm nào; nhưng khi phát hiện chị H1 chuyển nhượng đất cho chị L2 thì ngày 15/11/2021 bà H đã ngăn chặn và làm đơn gửi UBND phường T để yêu cầu giải quyết tranh chấp. Trong lúc chờ giải quyết tranh chấp thì chị L2 tiếp tục xây dựng hoàn thiện nhà trái phép. Việc này bà H có làm đơn đề nghị UBND phường T, khiếu nại đến UBND thành phố B xem xét nhưng không được giải quyết thỏa đáng.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị H khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 02/6/2004 cho chị Nguyễn Thị H1 là vô hiệu; tuyên bố hợp

đồng chuyển nhượng đất giữa chị Nguyễn Thị H1 với chị Nguyễn Thị L2 ngày 09/4/2020 là vô hiệu; buộc chị Nguyễn Thị L2 phải trả lại cho bà H diện tích 300 m² đất trên (nay là thửa đất có diện tích 260,1 m² thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 05 có thuộc phường T, thành phố B) là phần đất bà H cho chị H1 mượn; đồng thời giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngoài ra, bà H còn trình bày: trong khi thửa đất số 81, tờ bản đồ số 5 đang xảy ra tranh chấp thì chị Nguyễn Thị L2 đã tự ý xây dựng nhà ở trái phép và đã lấn sang thửa đất số 135, tờ bản đồ số 5 của bà H 47,5m². Bên cạnh đó quá trình sử dụng thửa đất, chị L2 đã tự ý chặt cây sao của gia đình bà H trồng lâu năm để lấy gỗ. Vì vậy, bà H đề nghị Tòa án xem xét buộc chị L2 trả lại diện tích đất 47,5m² lấn chiếm và bồi thường giá trị cây lấy gỗ cho bà H.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Diện tích đất các bên tranh chấp thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 05 thuộc phường T, thành phố B có nguồn gốc trước đây là của bà Nguyễn Thị H. Đến ngày 02/6/2004, bà Nguyễn Thị H và chồng là ông Hoàng Đăng D1 viết tay chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị H1 với giá 3.000.000 đồng; tứ cận thửa đất được thể hiện theo kết quả đo vẽ hiện trạng qua việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc của Tòa án. Việc thanh toán đã thực hiện xong và chị H1 nhận đất, xây dựng nhà cấp 4 sinh sống ổn định. Đến ngày 09/4/2020, chị Nguyễn Thị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho chị Nguyễn Thị L2 với giá 1.000.000.000 đồng (một tỉ đồng). Việc mua bán không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Đăng D1 và chị Nguyễn Thị H1 ngày 02/6/2004; đồng ý với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị L2 về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị L2 với chị Nguyễn Thị H1 lập ngày 09/4/2020.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc buộc chị Nguyễn Thị L2 phải trả lại đất đã lấn chiếm và bồi thường giá trị cây gỗ lâu năm thì đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Đăng K và chị Hoàng Dạ L1 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.*

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Nguyễn Thị L2 trình bày:*

Ngày 09/4/2020, chị Nguyễn Thị L2 có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị H1 thửa đất số 81, tờ bản đồ số 05 thuộc phường T, thành phố B, tứ cận thửa đất được thể hiện theo kết quả đo vẽ hiện trạng qua việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc của Tòa án.

Việc chuyển nhượng được thực hiện thông qua giấy viết tay, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận và công chứng theo quy định pháp luật, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỉ đồng). Trước khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có nhà cấp 4 của chị H1, sau khi nhận chuyển nhượng thì chị L2 xây sửa lại nhà như hiện trạng hiện nay.

Chị Lý không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H; đồng thời trong vụ án này, chị L2 có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị L2 với chị Nguyễn Thị H1 lập ngày 09/4/2020.

Đối với yêu cầu của bà H về việc buộc chị L2 trả lại diện tích đất 47,5m² lấn chiếm và bồi thường giá trị cây lấy gỗ lâu năm cho bà H thì chị L2 không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Tại bản tự khai, người làm chứng ông Trần B1 khai:*

Khoảng năm 2006 do gia đình ông Bền không có chỗ ở, ông Bền thường xuyên đi câu cá và thấy phía sau nhà bà H có một căn nhà không có người ở nên ông Bền có đến hỏi thăm thì biết được nhà là của chị Nguyễn Thị H1 và đất thì của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Đăng D1 là khu đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp. Lúc đó ông Bền có hỏi ông D1, bà H để xin ở nhờ thì được bà H, ông D1 đồng ý. Sau đó ông Bền và gia đình cùng sinh sống từ tháng 6 năm 2006 đến tháng 6 năm 2012 thì trả lại nhà và đi nơi khác sinh sống.

** Tại phiên tòa, người làm chứng ông Võ Ngọc B2 khai:*

Năm 2004, tại nhà ông Võ Ngọc B2, ông B2 có ký xác nhận việc mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị H và chị H1 tại nhà ông B2 với tư cách Ban tự quản địa phương và làm chứng. Lúc ký thì chỉ có ông và bà H; không có ông Hoàng Đăng D1 và chị Nguyễn Thị H1. Ông B2 thấy giấy chuyển nhượng đất có chữ ký của bà H1 và chồng là ông D1 nên xác nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 200; khoản 1 Điều 227; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 129; Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm đ Điều 12, Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

[1] Tuyên xử:

[1.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 02/6/2004 cho chị Nguyễn Thị H1 là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Nguyễn Thị H1 với chị Nguyễn Thị L2 ngày 09/4/2020 là vô hiệu; buộc chị

Nguyễn Thị L2 phải trả lại cho bà H thửa đất số 81, tờ bản đồ số 05 thuộc phường T, thành phố B; đồng thời giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu.

[1.2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H1 với chị Nguyễn Thị L2 lập ngày 09/4/2020 đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 5 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp thửa 135, dài 15,97m; Phía Bắc, phía Tây, Tây Bắc giáp thửa đất số 119, gồm 3 đoạn (10,33m + 5,54m + 11,75m); Phía Nam giáp hồ nước dài 21,35m. Kèm theo trích đo hiện trạng thửa đất và sơ đồ lồng ghép tham khảo của Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk ngày 24/3/2023.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, ngày 19/6/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo, cho rằng quyết định Bản án sơ thẩm là không đúng pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà và gia đình; đề nghị xét xử phúc thẩm lại, bảo vệ quyền lợi cho gia đình Bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các bên đương sự đều thống nhất tự định giá tài sản: 1. Ngôi nhà tạm do chị Nguyễn Thị H1 xây dựng 50 m² theo Biên bản kiểm tra và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là tài sản của chị H1 có trước khi chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị L2 có trị giá 100.000.000 đồng; 2. Toàn bộ tài sản bao gồm (Nhà cấp 4 diện tích 95, 92 m², tường rào, cổng và sân và công trình phụ theo hiện trạng kiểm tra công trình chị L2 đã sửa chữa, xây dựng nằm trên thửa đất số 81, tờ bản đồ số 05) thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 01/6/2023 của Phòng quản lý công trình đô thị thành phố B và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do chị Nguyễn Thị L2 tự ý sửa chữa, xây dựng mới có tổng trị giá 700.000.000 đồng.

Tại phiên tòa Chị Nguyễn Thị L2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H1 với chị Nguyễn Thị L2 lập ngày 09/4/2020 đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 5 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp thửa 135, dài 15,97m; Phía Bắc, phía Tây, Tây Bắc giáp thửa đất số 119, gồm 3 đoạn (10,33m + 5,54m + 11,75m); Phía Nam giáp hồ nước dài 21,35m. Kèm theo trích đo hiện trạng thửa đất và sơ đồ lồng ghép tham khảo của Công ty TNHH Đo đạc - Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk ngày 24/3/2023. Trường hợp mà Hợp đồng chuyển nhượng đất trên bị tuyên bố vô hiệu thì chị L2 không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm phải giải quyết buộc chị H1 phải trả cho chị số tiền mua đất cũng như giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này, chị sẽ khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Nguyễn Thị H1 với chị Nguyễn Thị L2 ngày 09/4/2020 vô hiệu và giữ nguyên các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại Giấy xác nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/1990 của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nội dung thể hiện: hộ gia đình bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Đăng D1 đã được nhà nước giao đất sản xuất nông nghiệp diện tích 2100 m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để canh tác, trồng loại cây cà phê.

Theo kết quả xác minh, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 17/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thấy: thửa đất số 81 tờ bản đồ số 5, phường T, thành phố B (có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 135, dài 15,97m; Phía Bắc, phía Tây, Tây Bắc giáp thửa đất số 119, gồm 3 đoạn (10,33m + 5,54m + 11,75m); Phía Nam giáp hồ nước dài 21,35m. Kèm theo trích đo hiện trạng thửa đất và sơ đồ lồng ghép tham khảo của Công ty TNHH Đo đạc - Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk ngày 24/3/2023) là loại đất nông nghiệp (CLN).

Quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận và tự xác định thửa đất các bên tranh chấp theo nội dung của Giấy sang nhượng đất đề ngày 02/6/2004; nay là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 05 thuộc phường T, thành phố B có tứ cận nêu trên có nguồn gốc là một phần diện tích đất nông nghiệp mà hộ gia đình bà H được nhà nước giao để canh tác đúng như Giấy xác nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/1990 của Ủy ban nhân dân phường T (Bút lục số 15, 16). Hiện nay thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích thửa đất số 81, tờ bản đồ số 5 theo trích đo hiện trạng thực tế là 259,7m². Do vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết sự việc không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thì thấy:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Đăng D1 với chị Nguyễn Thị H1 được lập thành văn bản dưới hình thức “Giấy sang nhượng đất” ngày 02/6/2004, không được công chứng, chứng thực.

Xét về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng đất trên thì thấy bà H là người tự viết toàn bộ nội dung hợp đồng; không có sự tham gia và chữ ký ông D1 là chồng của bà H cũng như không có sự tham gia và chữ ký người nhận

chuyển nhượng là bà H1. Quá trình giải quyết vụ án đối với sự việc bà H mạo chữ ký của chồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã làm rõ và bị đơn chị H1 cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết đứng tên Hoàng Đăng D1 là do nguyên đơn tự ký và tự viết ra. Ngoài ra, trong nội dung của hợp đồng chỉ thể hiện: việc chuyển nhượng 300 m² đất giữa các bên nhưng không thể hiện rõ vị trí thửa đất, không có ranh giới, tứ cận cũng như không ghi số tiền các bên thỏa thuận khi chuyển nhượng và thời hạn thanh toán.

Do đó việc bà H trình bày quá trình sử dụng đất, năm 2004 bà H cho cháu ruột là Nguyễn Thị H1 mượn đất nông nghiệp để làm nhà tạm ở; vì thời điểm đó do hoàn cảnh khó khăn và do chị H1 trực trặc về chuyện chồng con nên bà H cư mang. Để có cơ sở cho chị H1 đăng ký hộ khẩu KT3 nên khi chị H1 có nhờ bà H viết gấp giấy bán đất để làm hộ khẩu bà H đã tự ý viết giấy tay và giả mạo chữ ký của chồng san nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 lô đất 300 m² vào tháng 6/2004, không có mục đích bán đất là có căn cứ chấp nhận.

Đối với việc chị H1 cho rằng đưa bà H 03 triệu đồng để trả tiền mua đất; sự việc này bà H xác định là không đúng sự thật, bà dùng số tiền này là số tiền để mua sắm, thuê thợ giúp chị H1 xây dựng nhà. Quá trình giải quyết vụ án chị H1 không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc đã trả cho bà H tiền mua đất. Do đó, trình bày của chị H1 là không có căn cứ chấp nhận.

Đất chuyển nhượng giữa các bên là đất nông nghiệp, bà H chưa làm thủ tục chuyển đổi sang đất ở; thời điểm chuyển nhượng bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó đối với việc tại hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận: “chúng tôi có nhượng cho cô Nguyễn Thị H1 một mảnh đất để làm nhà ở với diện tích 300 m²” nên việc thỏa thuận này cũng là trái pháp luật. Vi phạm quy định tại Điều 15 Luật đất đai năm 2003 “Nhà nước nghiêm cấm sử dụng đất không đúng mục đích”; Vi phạm quy định tại các Điều 36; Điều 126, 127 Luật đất đai năm 2003. Đối chiếu các quy định của UBND tỉnh Đắk Lắk tại thời điểm này thì thấy diện tích 500 m² đất nông nghiệp trở lên mới được tách thửa.

Đến thời điểm hiện nay, thửa 81 chị H1 chưa đăng ký kê khai, thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc chuyển đổi sang đất ở. Theo khoản 1 Điều 12 Quyết định số 07 ngày 21/12/2022 UBND tỉnh Đắk Lắk thì trường hợp diện tích chuyển đổi đất nông nghiệp sang mục đích làm nhà ở thì ngoài nhà ở diện tích còn lại không nhỏ hơn 250 m² đất canh tác; do vậy việc sử dụng đất của chị H1 như đã nêu trên không thuộc trường hợp được chuyển đổi theo quy định.

Từ những vấn đề trên, căn cứ các Điều 691, 692, 693 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Xét thấy có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Đăng D1 và chị Nguyễn Thị H1 ngày 02/6/2004 vô hiệu toàn bộ ngay tại thời điểm giao dịch.

Đối với hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Do yêu cầu đòi lại đất cho mượn của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên do vi phạm về hình thức nên vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng. Mặt khác, tại thời điểm sau này ngôi nhà tạm của chị H1 xây dựng; chị

H1 đã chuyển nhượng tài sản là nhà, đất; trong đó có ngôi nhà tạm cho chị L2. Chị Lý đã sửa chữa, xây dựng mới lại toàn bộ nên ngôi nhà tạm của chị H1 xây dựng không còn tồn tại để xem xét giải quyết; trường hợp này Hội đồng xét xử xét thấy không có thiệt hại xảy ra nên không có căn cứ xem xét hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và buộc bà H bồi thường thiệt hại cho chị H1.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H1 với chị Nguyễn Thị L2 ngày 09/4/2020 đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 5 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thì thấy.

Hợp đồng chuyển nhượng đất trên, về nội dung có thể hiện việc mua bán 300 m² đất nông nghiệp với giá 01 tỷ đồng. Sau khi chị L2 nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp từ chị H1; chị L2 tiếp tục xây, sửa hoàn thiện nhà để ở trong khi đất đang có tranh chấp nên bị chính quyền địa phương yêu cầu dừng việc xây dựng. Như vậy, mục đích và nội dung giao dịch có vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại khoản 3, 6, 7 Điều 12 Luật đất đai năm 2013; do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 117 BLDS 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Vì vậy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Nguyễn Thị H1 với chị Nguyễn Thị L2 ngày 09/4/2020 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Đối với hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, chị L2 không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm phải giải quyết buộc chị H1 phải trả cho chị số tiền mua đất cũng như giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này, chị sẽ khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ xem xét giải quyết.

[2.3] Đối với việc quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H có nội dung yêu cầu: Trong khi thửa đất số 81, tờ bản đồ số 5 đang xảy ra tranh chấp thì chị Nguyễn Thị L2 đã tự ý xây dựng nhà ở trái phép và đã lấn sang thửa đất số 135, tờ bản đồ số 5 của bà H 47,5m² (diện tích lấn chiếm có hình tam giác). Bên cạnh đó quá trình sử dụng thửa đất, chị L2 đã tự ý chặt cây sao của gia đình bà H trồng lâu năm để lấy gỗ. Vì vậy, bà H đề nghị Tòa án xem xét buộc chị L2 trả lại diện tích đất 47,5m² lấn chiếm và bồi thường giá trị cây lấy gỗ lâu năm cho bà H. Xét thấy nội dung yêu cầu này của bà Nguyễn Thị H là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu; Việc yêu cầu chị L2 trả lại diện tích đất 47,5m² lấn chiếm và bồi thường giá trị cây lấy gỗ lâu năm cho bà H là quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất chưa được hoà giải cơ sở. Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với các yêu cầu trên là đúng pháp luật.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện thửa đất số 81, tờ bản đồ số 5 tại phường T do chị Nguyễn Thị L2 hiện đang quản lý, sử dụng: trên đất có nhà và các vật kiến trúc liên quan như hàng rào, mái che, sân. Theo trích đo hiện trạng thửa đất và sơ đồ lồng ghép tham khảo của Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk. Việc sửa chữa nhà và tạo lập các tài sản khác

như hiện trạng sử dụng của chị Nguyễn Thị L2 lớn hơn so với ranh giới theo bản đồ địa chính của thửa đất số 81, tờ bản đồ số 05 là có sự chồng lấn sang thửa đất khác của bà Nguyễn Thị H nên Bản án sơ thẩm đã xác định bà H có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất khác là phù hợp.

[3] Xét thấy kháng cáo của bà H là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa quyết định Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận Đơn khởi kiện và các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Do kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chị Nguyễn Thị H1 và chị Nguyễn Thị L2 phải chịu án phí 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 lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; sửa quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 200; Điều 244; Điều 271; Điều 273; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 15, Điều 36, Điều 126, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 30 Luật đất đai năm 1993, các Điều 691, 692, 693, 694 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Điều 12, Điều 188 Luật đất đai 2013; điểm c, khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 1 Điều 124, 129, 131 k2 Đ 133; Điều 166; Điều 499, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 02/6/2004 cho chị Nguyễn Thị H1 vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Nguyễn Thị H1 với chị Nguyễn Thị L2 ngày 09/4/2020 vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị L2 phải trả lại cho bà H thửa đất số 81, tờ bản đồ số 05 thuộc phường T, thành phố B và tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản do chị Nguyễn Thị L2 đã sửa chữa, xây dựng trái phép bao gồm: nhà cấp 4, tường rào, cổng, sân và công trình vật kiến trúc khác nằm trên thửa đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H1 với chị Nguyễn Thị L2 lập ngày 09/4/2020 đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 5 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp thửa 135, dài 15,97m; Phía Bắc, phía Tây, Tây Bắc giáp thửa đất số 119, gồm 3 đoạn (10,33m + 5,54m + 11,75m); Phía Nam giáp hồ nước dài 21,35m. Kèm theo trích đo hiện trạng thửa đất và sơ

đồ lồng ghép tham khảo của Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc ngày 24/3/2023.

3. Án phí: áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

- Buộc chị Nguyễn Thị H1 và chị Nguyễn Thị L2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Nguyễn Thị L2 được đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0022500 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắc Lắc.

4. Các quyết định về: án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắc Lắc;
- VKSND tỉnh Đắc Lắc;
- Cục THADS tỉnh Đắc Lắc;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Phạm Ngọc Thái