

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 169/2023/DSPT

Ngày 04 - 5 - 2023

V/v “Đòi đất lấn chiếm, đòi nhà cho thuê và tiền thuê nhà,
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất,
hủy GCNQSDĐ, hủy hợp đồng thế chấp QSD đất,
hủy hợp đồng tặng cho QSD 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: Ông Hoàng Kim Khánh

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 04 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 198/2022/TLPT-DS, ngày 06 tháng 10 năm 2022, về việc: “Đòi đất lấn chiếm, đòi nhà cho thuê và tiền thuê nhà, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hủy GCNQSDĐ, hủy hợp đồng thế chấp QSD đất, hủy hợp đồng tặng cho QSD đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2023/QĐ-PT ngày 17/4/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị P, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn X, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

2. *Bị đơn, người có yêu cầu phản tố:* Ông Quách M, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn CT, xã EK, TP. B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Vũ Trọng T – Văn phòng luật sư HD – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: GP, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

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

3.1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn CT, xã EK, TP. B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.2. Ông Hồ Minh M1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn X, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.3. Anh Quách Minh T1, sinh năm 1986 (Có yêu cầu độc lập); Địa chỉ: Thôn CT, xã EK, TP. B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.4. Anh Quách Minh H1, sinh năm 1985 (Có yêu cầu độc lập); Địa chỉ: Thôn CT, xã EK, TP.B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.5. Ông Quách N, sinh năm 1976 (Có yêu cầu độc lập); Địa chỉ: Thôn CT, xã EK, TP. B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.6. Ông Lê Quang L, bà Vũ Thị E; Cùng địa chỉ: Buôn CB, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.7. Ông Lê Quyết T2 và bà Lê Thị T3; Cùng địa chỉ: Buôn CB, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.8. Anh Quách Minh T4 (Có yêu cầu độc lập); Địa chỉ: Thôn CT, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.9. Chị Quách Thị Mỹ Z (Có yêu cầu độc lập); Địa chỉ: Thôn CT, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của anh Quách Minh T4 và chị Quách Thị Mỹ Z: Anh Quách Minh H1; Địa chỉ: Thôn CT, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.10. Anh W, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn X, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.11. Ngân hàng A – Chi nhánh BM; Địa chỉ: Số 18, Thôn 3, xã HP, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.12. Ủy ban nhân dân thành phố B; Địa chỉ: 01 Lý Nam Đế, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B: Ông Huỳnh Nhật U; Địa chỉ: LN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.13. Văn phòng công chứng ĐA; Địa chỉ: NQ, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Đặng Miên R; Địa chỉ: NQ, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.14. Văn phòng công chứng DX; Địa chỉ: LD, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Nguyên Thái F; Địa chỉ: LD, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Quách M, ông Quách Minh H1, ông Quách N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Vũ Thị P trình bày:

Giữa gia đình tôi và gia đình ông Quách M có mối quan hệ quen biết với nhau từ lâu, vào khoảng năm 2005, tôi có thỏa thuận với gia đình ông M để mua 01 lô đất của ông Quách M tại thôn CT cho vợ chồng em gái tôi là ông Lê Quang L, bà Vũ Thị E, do thời gian đó vợ chồng bà E mới từ bắc vào và đang khó khăn có nhờ tôi mua hộ. Đất có diện tích 600m², lô đất có các tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Quách Đại V dài 40m, phía Tây giáp đất ông Quách M dài 40m; phía Nam giáp đường dài 15m, phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn T5 dài 15m. Khi tôi mua căn nhà và diện tích đất nêu trên cho bà E, tôi là người trực tiếp thỏa thuận với gia đình ông M về diện tích đất và giá cả còn bà E trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông M và ông M trực tiếp làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà E. Khi đó ông M đã được cấp GCNQSDĐ. Khi mua đất của ông M thì ông M là người tiến hành đo đất, trên đất đã có một căn nhà xây cấp 4, tường xi măng, mái lợp tôn, diện tích khoảng 100m², có đủ cả giếng, bể nước và công trình phía sau, là căn nhà mà gia đình ông Quách M đang ở hiện nay, và một phần căn nhà gỗ do mẹ ông M đang ở thì ông M nói với tôi sẽ tháo dỡ căn nhà trên và giao đủ cho tôi 15m giáp mặt đường, (tôi không hề biết căn nhà gỗ và một phần diện tích đất ông M chuyển nhượng cho bà E đã được ông M chuyển nhượng cho ông Quách N như ông N trình bày), vì khi đó đất của gia đình ông Quách Cao O và ông Quách M đã có ranh giới là bờ rào cố định. Sau khi mua diện tích đất nói trên của ông Quách M cho bà E thì bà E không có nhu cầu sử dụng nên để cho gia đình ông Quách M ở nhờ trên đất và ông M có viết cho tôi giấy xin ở nhờ nhà và đất vào năm 2010. Đến năm 2012 gia đình bà E không có nhu cầu sử dụng nên làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà và diện tích đất nêu trên cho cá nhân tôi và tôi đã được cấp GCNQSDĐ số BK738406 ngày 01/10/2012. Do gia đình tôi đã được cấp GCNQSDĐ nên tôi không còn giữ lại giấy tờ mua bán cũng như giao tiền để mua căn nhà trên của ông M.

Sau khi tôi mua lại căn nhà trên của bà E thì ông M, bà S và tôi có lập Hợp đồng thuê nhà với giá tiền 200.000đồng/tháng và cho thuê trong 02 tháng. Sau đó, hai bên tiếp tục làm hợp đồng thuê nhà thời hạn 02 tháng với giá thuê là 500.000đồng/tháng. Từ khi ông M thuê nhà của tôi, ông M chưa trả cho tôi tiền thuê nhà. Sau khi hết thời hạn thuê nhà, tôi có đến gặp ông Quách M để đòi lại nhà nhưng ông M không đồng ý trả lại nhà. Tôi đã đòi nhà và đất nhiều lần nhưng ông M không trả. Nay tôi khởi kiện, yêu cầu ông Quách M phải trả lại cho tôi 600 m² đất đã chuyển nhượng và buộc gia đình ông M ra khỏi nhà để trả lại nhà và đất cho tôi. Yêu cầu gia đình ông M phải trả tiền thuê đất, nhà của tôi theo hợp đồng thuê nhà là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) và tiền thuê nhà phát sinh theo mức 500.000đ/ tháng cho đến khi trả nhà.

Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Quách M trình bày:

Từ năm 1986 gia đình tôi khai hoang thửa đất trên tại xã EK, Tp. B, ngày 23/11/1995 thì được cấp GCNQSDĐ. Năm 2001 tôi có chuyển nhượng cho ông K 560m² (bên cạnh căn nhà gia đình tôi đang ở), sau đó ông K chuyển nhượng lại cho ông Quách Cao O, và hiện nay ông Quách Cao O đã chuyển lại cho ông Quách Đại V và ông V đang trực tiếp quản lý sử dụng và đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ; Năm 1996 tôi chuyển nhượng cho em trai tôi là Quách N 125m² khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay với nhau ông Quách N đã giao đủ tiền và làm một căn nhà gỗ để ở, khi đó các

con tôi còn nhỏ nên không tham gia và không có ý kiến gì mà chỉ có vợ chồng tôi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông N. Năm 1998 tôi chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Thành 1.000 m² giáp diện tích đất tôi chuyển nhượng cho ông Quách N và hiện nay ông Thành, và ông N đang trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất nêu trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Diện tích đất còn lại (diện tích đất hiện nay đang tranh chấp với bà P) gia đình tôi trực tiếp sử dụng từ đó đến nay. Năm 2007 có xây dựng một căn nhà cấp 4 và ở tới nay, ngoài ra không xây dựng, coi nói gì thêm. Tôi xác định tôi chưa bao giờ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 600 m² đất thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ 15 cho bà Vũ Thị E, cũng chưa hề ký giấy ủy quyền ngày 29/6/2005 do UBND xã EK chứng thực. Tôi không đi làm giấy tờ sang nhượng và giấy ủy quyền như bà P khai. Còn việc vay mượn tiền của tôi với bà P như trước đây tôi đã khai là việc riêng, tôi đã vay và trả tiền đầy đủ cho bà P nên tôi không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Giấy xin ở nhờ nhà và đất đề ngày 03/3/2010; Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 03/12/2012 và 02/10/2012 vợ chồng tôi không hề ký tên và tôi đã được Tòa án giải thích về quyền và nghĩa vụ của đương sự nhưng tôi không có tiền nên không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết.

Nay bà P khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc tôi phải trả lại nhà và đất thì ý kiến của tôi là tôi không đồng ý. Tôi và vợ tôi không hề ký giấy tờ có nội dung chuyển nhượng cho bà Vũ Thị E, hay bà Vũ Thị P, không ký hợp đồng thuê nhà của bà P nên tôi không chấp nhận bất cứ yêu cầu nào của bà P, về kết luận giám định chữ ký chữ viết trước đây Tòa án cấp sơ thẩm giám định tôi không đồng ý nhưng tôi cũng không có yêu cầu giám định lại. Đối với việc bà P cho rằng tôi là người trực tiếp đo đất cho bà P là không đúng bởi lẽ tôi không chuyển nhượng đất cho bà E hay bà P, mặt khác đối với những lô đất bên cạnh tôi đã chuyển nhượng một phần cho ông K, rồi ông K chuyển nhượng cho ông V, một phần tôi chuyển nhượng cho ông N và ông Thành từ trước đó. Bà P nói tôi đi đo đất cho bà P nhưng lại không có những người trên ký tên nên việc bà P trình bày là không đúng sự thật. Việc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho bà E là không đúng thực tế về diện tích đất và trích lục vị trí đất, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bà E và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà E và bà P. Ngoài ra gia đình tôi xây nhà vào năm 2007 ở ổn định và thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước, chứ không phải bà P hay bà E đóng thuế nên tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P. Tôi không thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2019 và về giá trị nhà và đất đang tranh chấp, tôi đồng ý với giá mà hội đồng định giá tài sản mà Tòa án đã tiến hành theo Biên bản định giá ngày 04/3/2015 đối với phần nhà và đất tôi đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Đối với yêu cầu của ông Quách N V/v yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và ông Quách N thì tôi không có ý kiến và yêu cầu gì, tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ ông N và ông N đã làm nhà ở ổn định từ năm 1996 đến nay nên đề nghị Tòa án công nhận giao dịch nêu trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:

Tôi nhất trí với những nội dung ông Quách M đã trình bày, vợ chồng tôi không hề ký bất cứ giấy tờ chuyển nhượng đất hay mượn nhà, thuê nhà với bà E, bà P nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Quách M là Luật sư

Vũ Trọng Tâm trình bày:

Tôi nhất trí với những ý kiến mà ông M đã trình bày ngoài ra tôi đề nghị Tòa án xem xét những nội dung sau: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì về bản chất của vấn đề phải thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng không thể hiện có nhà trên đất, Hợp đồng đề ngày 20/6 nhưng đến ngày 29/6 mới được UBND xã EK xác nhận; các con ông M, bà S không tham gia giao dịch chuyển nhượng, giấy ủy quyền cũng không do các con ông M ký (theo kết luận giám định) và giấy ủy quyền cũng được xác lập sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất 09 ngày, theo quy định của Luật đất đai thì các thành viên hộ gia đình không ký hợp đồng là không đúng quy định; còn về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng chưa được thực hiện, bà E không thanh toán tiền cho vợ chồng ông M, bà P cũng thừa nhận bà P là người giao tiền thay cho bà E nhưng không có chứng cứ chứng minh, ông Hiếu, ông Thảo đều xác định không biết bà E là ai, chữ ký của bà E trong các tài liệu chứng cứ là khác nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử cho giám định chữ ký, chữ viết của bà E trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông M và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Ngoài ra việc gia đình ông M xây nhà vào năm 2007 có rất nhiều người làm chứng. Nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Quách N trình bày:

Ngày 25/8/1996, tôi có mua của ông Quách M khoảng 125m² đất trong đó có 50m² đất thổ cư, chiều dài 25m, rộng 5m, sát đất nhà ông M và giáp đường liên thôn với giá 01 chỉ vàng, sau đó năm 1997 tôi có dựng 01 căn nhà gỗ cấp 4 và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi mua đất tôi chưa lấy vợ nên đất này là tài sản riêng của tôi. Tôi đã đóng thuế sử dụng đất hàng năm và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi nhận chuyển nhượng của ông Quách M hai bên chỉ viết giấy tay với nhau có ông Quách Bình là anh ruột của tôi và ông Quách M làm chứng, chứ không qua chính quyền địa phương, nhưng do ông Quách Bình đã lớn tuổi nên tôi không yêu cầu Tòa án triệu tập ông Bình làm người làm chứng. Nay bà P khởi kiện tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và tôi có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/1996 giữa tôi và ông Quách M, bà Nguyễn Thị S đối với một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 theo GCNQSDĐ số H 116736 ngày 23/11/1995, sau khi mua đất tôi đã làm nhà và đây là chỗ ở duy nhất của gia đình tôi đề nghị ông M và bà P giải quyết dứt điểm để tôi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất tôi đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M như đã nêu trên. Tòa án cũng đã giải thích cho tôi về giải quyết hậu quả trong trường hợp giao dịch vô hiệu nhưng không không có ý kiến và trước mắt chưa có yêu cầu gì. Đối với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là một phần căn nhà gỗ của tôi, trước đây Hội đồng định giá đã định giá thì tôi không đồng ý vì đó là tài sản của tôi đã nhận chuyển nhượng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Quách Minh T1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là gia đình tôi khai hoang từ năm 1986, năm 1995 gia đình tôi được cấp GCNQSDĐ và việc bố mẹ tôi là ông Quách M và Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông Z, ông Quách N như thế nào anh em chúng tôi không

biết và còn nhỏ nên chúng tôi không có ý kiến gì. Năm 2007 gia đình tôi xây nhà thì toàn bộ tiền xây nhà, bố tôi ông Quách M thời điểm đó bị đau ốm nên chủ yếu là anh em tôi góp tiền xây dựng có giấy tôi vay mượn tiền của họ hàng để xây nhà. Về Giấy ủy quyền ngày 29/6/2005, thì những người trong gia đình tôi đều không ký vào giấy ủy quyền. Còn giấy tờ chuyển nhượng giữa ông Quách M và bà Vũ Thị E hay việc bà E chuyển nhượng cho bà P, anh em tôi và bố mẹ tôi đều không biết, bố mẹ tôi cũng khẳng định không hề ký giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên cho bà E hay bà P, chỉ đến khi bà P khởi kiện chúng tôi mới được biết. Tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2005 giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S và bà Vũ Thị E.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị E và bà Vũ Thị P.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 600m² thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại thôn CT, xã EK, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk được UBND Tp. B cấp GCNQSDĐ số H 116736 ngày 23/11/1995 cho hộ ông Quách M.

- Công nhận việc ông M và ông N mua bán đất với nhau;

- Hủy hợp đồng tặng cho giữa bà P và ông W

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Quách Minh H1 cũng là người đại diện theo ủy quyền của anh Quách Minh T4 và chị Quách Thị Mỹ Z trình bày:

Có ý kiến giống anh Quách Minh T1, tôi yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký chữ viết của bà E trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bố tôi; Hiện tại đây là chỗ ở duy nhất của gia đình tôi và các em tôi nên tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2005 giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S và bà Vũ Thị E.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị E và bà Vũ Thị P.

- Hủy hợp đồng tặng cho giữa bà P và con trai

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 600m² thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại thôn CT, xã EK, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk được UBND Tp. B cấp GCNQSDĐ số H 116736 ngày 23/11/1995 cho gia đình tôi.

Quá trình Tòa án tôi có yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp giữa vợ chồng bà P với Ngân hàng, nhưng do bà P đã trả nợ và xóa thế chấp nên tôi xin rút yêu cầu đối với việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2022/DSST ngày 06 tháng 7 năm 2022 của TAND Tp. Buôn Ma Thuột đã quyết định:

[1] Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 161; khoản 2 Điều 162; Khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 255; Điều 256; Điều 492; Điều 493; Điều 494; khoản 5 Điều

495; khoản 1 Điều 449; Điều 688; khoản 1, khoản 2 Điều 689; Điều 692; Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ vào Điều 127; Điều 135; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167; Điều 169; Điều 170; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 26, Điều 27 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.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Vũ Thị P về việc yêu cầu vợ chồng ông Quách M, bà Nguyễn Thị S trả lại nhà và đất lấn chiếm;

Buộc ông Quách M, bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho bà Vũ Thị P căn nhà và diện tích đất 600m² thuộc thửa số 110A; tờ bản đồ số 15 xã EK, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số BK738406 cấp cho bà Vũ Thị P ngày 01/10/2012.

Bà Vũ Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho gia đình ông Quách M số tiền 13.985.100đ (Mười ba triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn một trăm đồng) là giá trị cây trồng trên đất.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Quách M, đơn yêu cầu độc lập của anh Quách Minh H1, anh Quách Minh T1, anh Quách Minh T4 và chị Quách Thị Mỹ Z V/v yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2005 giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S với bà Vũ Thị E; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/8/2012 giữa ông Lê Quang L và bà Vũ Thị P đối với thửa đất 110A, tờ bản đồ số 15, diện tích 600m² do UBND Tp. B cấp GCNQSDĐ số BK 738406 cho bà Vũ Thị P ngày 01/10/2012.

[2.3] Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Quách N về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/1996 giữa ông Quách N với bà Nguyễn Thị S và ông Quách M.

[2.4] Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Quách Minh H1. Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Minh M1, bà Vũ Thị P với bên được tặng cho anh W, đối với thửa đất 110A, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã EK, Tp. B; hợp đồng được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân Bình, theo số 04195, Quyền số 04/2021/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 19/4/2021.

[2.5] Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Quách M và anh Quách Minh H1 V/v Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Minh M1, bà Vũ Thị P với Ngân hàng A – Phòng giao dịch BM – Chi nhánh Đắk Lắk đối với thửa số 110A tờ bản đồ số 15, do UBND Tp. B cấp GCNQSDĐ số BK 738406 cho bà Vũ Thị P ngày 01/10/2012.

[2.6] Buộc ông Quách M bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả cho bà Vũ thị P số tiền thuê nhà còn nợ là 57.600.000đ (Năm mươi bảy triệu, sáu trăm ngàn đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Quách M bà Nguyễn Thị S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Quách N, Quách Minh H1, Quách M kháng cáo:

- Anh Quách Minh H1 kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận toàn bộ Đơn yêu cầu độc lập của anh Quách Minh H1 và bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Quách N kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận toàn bộ Đơn yêu cầu độc lập công nhận việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Quách N và bà Nguyễn Thị S vào năm 1996.

- Ông Quách M kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Vũ Thị P vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn ông Quách M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Quách Minh H1 và ông Quách N quan giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, các bên trình bày ý kiến tranh luận và giữ nguyên quan điểm của mình.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của ông Quách M, ông Quách Minh H1, ông Quách N – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Quách M, Quách N, Quách Minh H1 kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là một phần trong thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 đã được UBND Tp. B cấp cho ông Quách M ngày 23/11/1995 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số H116736; GCNQSDĐ nói trên đã được P tài nguyên môi trường cập nhật thông tin chuyển nhượng ngày 26/7/2005 với nội dung đã chuyển nhượng thửa số 110A, tờ bản đồ số 15, diện tích 600m² cho hộ bà Vũ Thị E. Ngày 11/8/2012 chồng bà E là ông Lê Quang L đã đại diện gia đình chuyển nhượng cho bà Vũ Thị P diện tích đất nói trên, ngày 01/10/2012 bà Vũ Thị P đã được cấp GCNQSDĐ số BK 738406 với diện tích là 600m².

[2.1]. Xét kháng cáo của ông Quách M cho rằng ông M không biết bà Vũ Thị E là ai, không chuyển nhượng đất cho bà E, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2005 là hoàn toàn giả mạo chữ ký của ông và bà S, thấy rằng:

Ngày 20/9/2005 ông Quách M có đơn xin cấp lại GCNQSDĐ có xác nhận của UBND xã EK với nội dung: “*Tôi có một GCNQSDĐ số H116736 do UBND Tp. B cấp ngày 23/11/1995 với diện tích 2.250m² đất thuộc khu dân cư ổn định thôn CT, xã EK, Tp. B. Tôi đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị E diện tích 600m², trong đó 200m² đất ở; 400m² đất nông nghiệp. Mọi thủ tục pháp lý đã hoàn tất nhưng diện tích đất sang nhượng chưa được bóc tách. Nay tôi viết đơn kính gửi đến các cấp có thẩm quyền xin cấp lại GCNQSDĐ mới phù hợp với thực tế hiện nay*”. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2005 có xác nhận của UBND xã EK ngày 29/6/2005 bên chuyển nhượng là ông Quách M, bà Nguyễn Thị S, bên nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thị E. Đồng thời qua kết luận giám định số 45/PC54 ngày 24 tháng 7 năm 2016 của P kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk, kết luận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20 tháng 6 năm 2005 giữa bên chuyển nhượng là ông Quách M, bà Nguyễn Thị S và bên nhận chuyển nhượng bà Vũ Thị E đúng là chữ ký của ông Quách M và bà Nguyễn Thị S. Như vậy có đủ căn cứ để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M, bà S và bà E nêu trên là có thật, nên ông M cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giả mạo là không có căn cứ.

[2.2]. Xét kháng cáo của anh Quách Minh H1 cho rằng anh Quách Minh H1, anh Quách Minh T1, Quách Minh T4, chị Quách Thị Mỹ Z là đồng sở hữu của thửa đất đang tranh chấp, nhưng chưa bao giờ ký vào giấy ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà E và cho rằng hợp đồng chuyển này là giả mạo nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S với bà Vũ Thị E là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ: Như đã phân tích tại Mục [2.1] thì nguồn gốc diện tích đất nêu trên là do ông Quách M, bà Nguyễn Thị S khai hoang từ năm 1986 và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất từ tháng 11/1995, tại thời điểm này các con chung của ông M, bà S gồm anh Quách Minh H1, sinh năm 1985, Quách Minh T1 sinh năm 1986, Quách Minh T4, sinh năm 1988 và Quách Thị Mỹ Z, sinh năm 1990 còn rất nhỏ, nên không thể có công sức đóng góp đối với diện tích đất mà ông M, bà S đã khai hoang. Riêng đối với giấy vay tiền mà các con của ông M, bà S cung cấp để chứng minh cho việc xây căn nhà cấp 4 trên đất là không phù hợp với thực tế. Vì vậy cần xác định ông M, bà S là chủ sử dụng diện tích đất nêu trên, ông bà có quyền chuyển nhượng cho người khác mà không nhất thiết phải có sự đồng ý của các con của ông bà.

[2.3]. Về nội dung kháng cáo cho rằng trong các hợp đồng chuyển nhượng chữ ký của bà E không giống nhau, không phải do bà E ký, thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M, bà S với bà E đã được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, bên chuyển nhượng là vợ chồng ông M, bà S đã ký kết vào Hợp đồng chuyển nhượng. Còn Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà E (do ông L là người đại diện theo ủy quyền) chuyển nhượng cho bà Vũ Thị P, thì bà E cũng đã thừa nhận, bà không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì về nội dung đã chuyển nhượng lại căn nhà và diện tích đất nêu trên cho P. Do vậy, việc giám định chữ ký của bà E trong trường hợp này là không cần thiết.

[2.4]. Đối với kháng cáo của ông Quách N về việc đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 125m² đất giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S với ông Quách N vào ngày 25/8/1996, Hội đồng

xét xử xét thấy:

Qua biên bản xác minh ngày 17/7/2017 (bút lục 334) xác định trước đây ông Quách N sống cùng mẹ và gia đình ông M tại Thôn CT, xã EK, Tp. B, căn nhà gỗ trên đất ông Quách N làm năm 2007 (sau thời điểm chuyển nhượng đất cho bà P), đến năm 2008 ông N lấy vợ đi thuê nhà sống ở nơi khác chỉ thỉnh thoảng mới về địa phương, thực tế ông Quách N không ở căn nhà trên. Xét giấy sang nhượng đất của ông M và ông N không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Tại bản tự khai ngày 19/11/2014 (bút lục 28) ông M lại khai “...cho ông N cùng bố mẹ ở có viết giấy tay với nhau là 125m², vợ chồng con cái chúng tôi ký năm 2008 và ở từ đó đến nay...”. Ngoài ra trong đơn xin cấp lại GCNQSDĐ đề ngày 20/9/2005 ông Quách M chỉ đề cập đến việc chuyển nhượng cho bà E 600m² đất, chứ không có nội dung chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Quách N. Như vậy việc lập giấy viết tay sang nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông M và ông N là không hợp pháp, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Quách N. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại bằng máy để xác định diện tích đất thực tế. Kết quả trích đo hiện trạng thửa đất ngày 10/3/2023 của Công ty TNHH Đo đạc tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc thể hiện một phần căn nhà gỗ và nhà xây mà ông N đang quản lý sử dụng nằm trong diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà P, nên cần buộc ông N phải tháo dỡ một phần căn nhà gỗ và nhà xây để trả lại đất cho bà P.

[2.5]. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Vũ Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Quách M bà Nguyễn thị S trả cho bà số tiền thuê nhà, đất và cung cấp 02 hợp đồng thuê nhà đề ngày 12/10/2012 và 03/12/2012. Bị đơn ông Quách M kháng cáo không thừa nhận 02 hợp đồng trên nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh, nguyên đơn bà P xác định từ khi thuê nhà ông M chưa trả cho bà khoản tiền nào và ông M vẫn ở căn nhà trên từ đó đến nay nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, cần buộc ông Quách M có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị P số tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà là 57.600.000đ là phù hợp.

[2.6] Ngày 22/02/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc bằng máy đối với diện tích đất đang tranh chấp. Kết quả đo đạc thể hiện chiều dài diện tích đất đang tranh chấp không đủ 40m như yêu cầu khởi kiện của bà P, tại biên bản làm việc ngày 07/4/2023 và tại phiên tòa hôm nay, bà P đã đồng ý với kết quả thẩm định đo đạc lại, nên chỉ yêu cầu vợ chồng ông M, ông N phải trả lại diện tích đất có chiều rộng mặt trước và mặt sau là 15m, còn chiều dài thì chấp nhận theo kết quả đo đạc.

[2.7]. Về các nội dung khác:

Qua biên bản xác minh ngày 17/7/2017 (bút lục 334) xác định trước đây ông Quách N sống cùng mẹ và gia đình ông M tại Thôn CT, xã EK, Tp. B, căn nhà gỗ trên đất ông Quách N làm năm 2007 (sau thời điểm chuyển nhượng đất cho bà P), đến năm 2008 ông N lấy vợ đi thuê nhà sống ở nơi khác chỉ thỉnh thoảng mới về địa phương, thực tế ông Quách N không ở căn nhà trên. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2019 và Biên bản định giá tài sản ngày 16/6/2020 thể hiện ông Quách N đang quản lý sử dụng một phần đất trên tổng diện tích đất đang tranh chấp. Như vậy có thể thấy thời điểm từ năm 2017 trở về trước ông N không sinh sống tại thửa đất

đang tranh chấp, mà đến khi bà P khởi kiện một thời gian sau ông N mới sinh sống tại thửa đất đang tranh chấp. Cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc vợ chồng ông Quách M trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đang tranh chấp là không đúng. nên HĐXX cần sửa lại buộc vợ chồng ông M và ông N trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đang tranh chấp mới phù hợp.

Cấp sơ thẩm không tuyên rõ tứ cận và các tài sản trên đất nên cấp phúc thẩm cần tuyên lại cho đầy đủ.

Ngoài ra bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BK 738406 cấp ngày 01/10/2012 cho bà Vũ Thị P, mặc dù cấp sơ thẩm đã nhận định đối với nội dung này nhưng chưa tuyên tại phần Quyết định là thiếu sót, nên cấp phúc thẩm cần phải bổ sung khắc phục lại.

[2.8] Về án phí: Ngày 17/4/2023, ông Quách M và bà Nguyễn Thị S có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí vì thuộc diện người cao tuổi. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Quách M và bà Nguyễn Thị S;

Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Quách M.

[2.9] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Vì nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn ông Quách M phải chịu 4.200.000 đồng (Bốn triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại bằng máy, ông M đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Quách N, Quách Minh H1, Quách M.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2022/DSST ngày 06 tháng 7 năm 2022 của TAND Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Vũ Thị P:

- Buộc ông Quách N phải trả lại cho bà Vũ Thị P diện tích đất thuộc thửa số 110A; tờ bản đồ số 15, tại xã EK, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số BK738406 cấp cho bà Vũ Thị P ngày 01/10/2012.

Đất có diện tích 59.9m² và tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất bà Vũ Thị P dài 23,19m;
- + Phía Tây giáp đất ông Bùi Văn T5 và một phần căn nhà ông Quách N đang quản lý sử dụng, dài 23,16m;
- + Phía Nam giáp đường liên thôn rộng 1,63m;
- + Phía Bắc giáp đất bà Vũ Thị P rộng 3,55m.

(Gửi kèm theo Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 10/3/2023 của Công ty TNHH Do đặc tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc)

- Buộc ông Quách N phải tháo dỡ:

+ Một phần căn nhà xây có diện tích 8,5m² có vị trí: Phía Đông giáp đất bà P dài 2,94m; phía Tây giáp một phần nhà gỗ còn lại dài 2,94m; phía Nam giáp đất một phần căn nhà gỗ dài 2,23m; phía Bắc giáp đất bà P dài 2,47m;

+ Một phần căn nhà gỗ có diện tích 6,9m², có vị trí: Phía Đông giáp đất bà P dài 4,11m; phía Tây giáp một phần căn nhà gỗ còn lại dài 4,11m; phía Nam giáp đất bà P dài 1,18m; phía Bắc giáp một phần căn nhà gỗ dài 2,23m.

(Gửi kèm theo Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 10/3/2023 của Công ty TNHH Do đặc tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc)

- Buộc ông Quách M, bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho bà Vũ Thị P diện tích đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 110A; tờ bản đồ số 15, tại xã EK, Tp. B, tỉnh Đắc Lắc theo GCNQSDĐ số BK738406 cấp cho bà Vũ Thị P ngày 01/10/2012.

Đất có diện tích 514,8m² và tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đất ông Quách Đại V dài 0,32m + 32,76 m;

+ Phía Tây giáp đất ông Bùi Văn Thành và một phần căn nhà ông Quách N đang quản lý sử dụng, dài 14,5m + 3,55m + 23,19m;

+ Phía Nam giáp đường liên thôn rộng 15m;

+ Phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn Thành rộng 15m.

(Gửi kèm theo Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 10/3/2023 của Công ty TNHH Do đặc tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc)

Trên đất có 01 Nhà xây cấp 4 có diện tích 88.4m²; 01 nhà tắm diện tích 2.6m²; 01 bể nước diện tích 2.6m²; 01 chuồng heo diện tích 16.5m²; 01 nhà vệ sinh diện tích 2.5m²; 03 cây bơ; 02 cây măng cầu; 08 cây cate; 02 cây dổi; 02 cây si; 02 cây trầu; 01 gốc lộc vùng; 01 cây chôm chôm; 02 cây chè; 03 cây chanh; 01 cây bưởi; 01 cây sầu riêng; 01 cây si; 01 cây cau; 01 cây sầu riêng; 01 cây bưởi.

- Bà Vũ Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho gia đình ông Quách M số tiền 13.985.000đ (Mười ba triệu chín trăm tám mươi lăm ngàn đồng) là giá trị cây trồng trên đất.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Quách M, đơn yêu cầu độc lập của anh Quách Minh H1, anh Quách Minh T1, anh Quách Minh T4 và chị Quách Thị Mỹ Z V/v yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2005 giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S với bà Vũ Thị E; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/8/2012 giữa ông Lê Quang L và bà Vũ Thị P đối với thửa đất 110A, tờ bản đồ số 15, diện tích 600m² do UBND Tp. B cấp GCNQSDĐ số BK 738406 cho bà Vũ Thị P ngày 01/10/2012; hủy GCNQSDĐ số BK 738406 UBND Tp. B cấp cho bà Vũ Thị P ngày 01/10/2012.

[2.3] Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Quách N về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/1996 giữa ông Quách N với bà Nguyễn Thị S và ông Quách M.

[2.4] Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Quách Minh H1. Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Minh M1, bà Vũ Thị P với bên được tặng cho anh W, đối với thửa đất 110A, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã EK, Tp. B; hợp đồng được Công chứng tại Văn phòng công chứng DX, theo số 04195, Quyền số 04/2021/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 19/4/2021.

[2.5] Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Quách M và anh Quách Minh H1 V/v Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Minh M1, bà Vũ Thị P với Ngân hàng A – P giao dịch BM – Chi nhánh Đắk Lắk đối với thửa số 110A tờ bản đồ số 15, do UBND Tp. B cấp GCNQSDĐ số BK 738406 cho bà Vũ Thị P ngày 01/10/2012.

[2.6] Buộc ông Quách M bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả cho bà Vũ thị P số tiền thuê nhà còn nợ là 57.600.000đ (Năm mươi bảy triệu, sáu trăm ngàn đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Quách M bà Nguyễn Thị S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vũ Thị P phải chịu 699.000đ (Sáu trăm chín mươi chín ngàn đồng); khấu trừ vào số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) tạm ứng án phí bà P đã nộp (ông W nộp thay) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 24711 ngày 24/7/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, sau khi khấu trừ bà P còn được nhận lại 1.301.000đ (Một triệu, ba trăm lẻ một ngàn đồng); Bà Vũ Thị P còn được nhận lại 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0008485 ngày 16/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Ông Quách M, bà Nguyễn Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm

Ông Quách M được nhận lại số tiền số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí ông Quách M đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0037499 ngày 20/4/2016; ông Quách M được nhận lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí (anh Quách Minh H1 đã nộp thay) theo biên lai thu số AA/2019/0013516 ngày 10/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Anh Quách Minh H1 phải chịu 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ vào 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí anh Hiếu đã nộp theo biên lai số AA/2021/0012021 ngày 13/12/2021 và 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí anh Hiếu đã nộp theo biên lai số AA/2017/0008140 ngày 24/9/2018 Tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả anh Quách Minh H1 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0013515 ngày 10/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Anh Quách Minh T1, Quách Minh T4 và chị Quách Thị Mỹ Z mỗi người phải chịu 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) án phí DSST đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận, khấu trừ vào 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí anh Quách Minh H1 đã nộp thay anh Quách Minh T1 theo biên lai số AA/2017/0008139 ngày 24/9/2018; 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí Quách Minh H1 đã nộp thay anh Quách Minh T4 theo biên lai số AA/2017/0008141 ngày 24/9/2018; và 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí Quách Minh H1 đã nộp thay chị Quách

Thị Mỹ Z theo biên lai số AA/2017/0008142 ngày 24/9/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Ông Quách N phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí DSST khấu trừ vào 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí ông N đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0011561 ngày 19/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[3.2] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

- Ông Quách M phải chịu 1.200.000đ (Một triệu hai trăm ngàn đồng) chi phí định giá tài sản; Bà Vũ Thị P được nhận lại 1.200.000đ (Một triệu hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản đã nộp và đã chi phí xong sau khi thu được của ông Quách M.

- Ông Quách M phải chịu 4.200.000đ (Bốn triệu hai trăm ngàn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại bằng máy, ông M đã nộp đủ.

- Ông Quách N phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khấu trừ vào 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tạm ứng chi phí anh Quách Minh H1 đã nộp thay ông Quách N theo phiếu thu số 58 ngày 23/4/2019 tại Tòa án nhân dân thành phố B và đã chi phí xong.

- Ông Quách M phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí định giá tài sản, bà Vũ Thị P không phải chịu chi phí định giá được nhận lại 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tạm ứng chi phí đã nộp sau khi thu được của ông Quách M.

[3.3] Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết và phí bồi dưỡng giám định: Ông Quách M phải chịu 7.280.000đ (bảy triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng) chi phí giám định chữ ký, chữ viết và 3.600.000đ (ba triệu sáu trăm ngàn đồng) chi phí bồi dưỡng giám định được khấu trừ trong số tiền 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) ông Quách M đã nộp tạm ứng lệ phí giám định theo phiếu thu số 53 ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố B. Số tiền thừa còn lại là 5.120.000đ (năm triệu một trăm hai mươi ngàn đồng) ông Quách M đã nhận lại tại Tòa án nhân dân thành phố B vào ngày 08/9/2016.

[4] Về án phí Dân sự phúc thẩm:

Ông Quách Minh H1, ông Quách N mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) mà ông Quách Minh H1 đã nộp theo biên lai thu số 0019975 ngày 28/7/2022; được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) mà ông Quách N đã nộp theo biên lai thu số 0020000 ngày 01/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. B.

Ông Quách M được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) (ông Quách Minh H1 nộp thay) theo biên lai thu số 0019976 ngày 28/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. B.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;

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

- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đã ký

Hoàng Kim Khánh