

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 338/2023/DS-PT

Ngày 26 - 9 - 2023

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

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

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương và bà Lê Thị Thanh Huyền.

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

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

Ngày 26/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 177/2023/TLPT-DS ngày 28/6/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 270/2023/QĐPT-DS ngày 18/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2023/QĐ-PT ngày 06/9/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Thanh T, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ dân phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Hằng Ng, sinh năm 1985; địa chỉ: Đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Y Đ Êban, sinh năm 1949; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Y M Byă, sinh năm 1986; Địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đinh Xuân T - Luật sư Văn phòng luật sư A - Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

3.1. Bà H I Byă; Địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H I: Ông Y M Byă; Địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.2. Ông Y M Byă; Địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.3. Bà H'H Byă; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.4. Ông Y A Byă; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.5. Bà H'Y Byă; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.6. Bà H'B Byă; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.7. Bà H'T Byă; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bà H'H Byă, ông Y A Byă, bà H'Y Byă, bà H'B Byă, bà H'T Byă: Ông Y M Byă; Địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.8. Bà Lương Thị Tố H; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị Tố H: Bà Đỗ Thị Hằng Ng; Địa chỉ: Số 02 Y Bih Alêo, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.9. Ông Võ Thanh U; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.10. Bà Nguyễn Hoài L; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.11. Bà Nguyễn Thị Ph; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.12. Bà Nguyễn Thị Kim N; địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Võ Thanh T, bị đơn ông Y Đ Êban.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Võ Thanh T và người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Đỗ Thị Hằng Ng trình bày:**

Năm 2000 ông Võ Thanh T nhận chuyển nhượng từ ông Y Đ Êban một lô đất có diện tích 250 m² (trong đó có 100 m² thổ cư), thuộc một phần diện tích đất của thửa số 126, tờ bản đồ số 27 tại buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, với giá 8 lượng vàng. Khi nhận chuyển nhượng ông Y Đ nói cứ giao vàng, nhận đất sử dụng, ông Y Đ sẽ tiến hành tách thửa, làm bìa đỏ cho ông T theo quy định của pháp luật, khi nào có bìa đỏ ông Y Đ Êban sẽ đưa cho ông T. Sau đó ông T đã xây nhà, làm

hàng rào bao quanh lô đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Đến năm 2003 ông Y Đ tiến hành thủ tục làm hợp đồng sang tên phần đất của ông Y Đ đã chuyển nhượng cho ông T, ông T và ông Y Đ cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 7/5/2003 tại Ủy ban nhân dân xã C, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã C chứng nhận. Sau khi ký hợp đồng xong, đợi mãi không thấy ông Y Đ giao bìa đỏ, ông T hỏi thì ông Đ nói đang làm, khi nào làm xong bìa sẽ giao cho ông T. Sau nhiều lần hứa hẹn nhưng ông Đ không thực hiện, nên năm 2012 ông T làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã C giải quyết vụ việc này, Ủy ban nhân dân xã C đã mời lên làm nhiều lần nhưng ông Y Đ không hợp tác.

Nay ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Y Đ Êban đã được Ủy ban nhân dân chứng nhận ngày 7/5/2003 và buộc ông Y Đ Êban phải tiến hành thủ tục cần thiết để tách thửa, sang tên cho ông T đối với 250 m² (trong đó có 100 m² đất thổ cư) diện tích đất thực tế đo đạc hiện nay là 279 m² thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 27 (nay là thửa đất số 94, tờ bản đồ 101) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ là số D 04042XX do Ủy ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp ngày 17/10/1994, hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới để ông T quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2003 đối với diện tích đất 258,1 m², trong đó có 60 m² đất ở thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 27 (nay là thửa đất số 751, tờ bản đồ số 27).

**** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Y Đ Êban và người đại diện theo ủy quyền ông Y M Byă trình bày:***

Năm 1975 bố mẹ của bà H I Byă để lại diện tích đất là 9.900 m² cho bà H I Byă để canh tác, sử dụng. Năm 1976 bà H I kết hôn với ông Y Đ và sinh ra 06 người con là H'H Byă, Y A Byă, H Ba Byă, H Tuy Byă, H Mây Byă. Năm 1997 gia đình ông Y Đ vay của vợ chồng ông T, bà Hương 08 chỉ vàng, hai bên không viết giấy vay, chỉ thỏa thuận miệng, lãi suất 01 chỉ vàng thành 1,5 chỉ. Quá trình vay mượn, gia đình ông Y Đ đã trả cho vợ chồng ông T 04 chỉ vàng, còn nợ lại 04 chỉ. Sau đó khoảng 01 tháng sau vợ chồng ông T xuống nhà ông Y Đ trả lại 04 chỉ vàng, nói là vàng giả và đòi lấy đất của gia đình ông Y Đ. Mặc dù gia đình ông Y Đ chưa đồng ý nhưng vợ chồng ông T vẫn kéo dây đo đạc, xây dựng trái phép trên đất đã lấn chiếm là 250 m² (ngang 10 m, dài 25 m), làm nhà cấp 4 và hàng rào xung quanh. Tuy nhiên, vợ chồng ông T không ở, đến năm 2016 cho ông Nguyễn Thanh U, rồi vợ chồng bà Nguyễn Thị Ph đến ở (đều là con của vợ chồng ông T). Ông Y Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T tại UBND xã C với giá 08 lượng vàng, thì vợ con ông Y Đ không biết.

Nay ông T khởi kiện, ông Y Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi

kiện của ông T. Đồng thời ông Y Đ đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2000 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2003 vô hiệu.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H I Byă và người đại diện theo uỷ quyền ông Y M Byă trình bày:***

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2000 bên chuyển nhượng vợ chồng ông Y Đ Êban, vợ bà H I Byă, bên nhận chuyển nhượng bà Lương Thị Tố H, ông Võ Thanh T, thì bà H I Byă nhận thấy việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị giả mạo chữ ký, chữ viết của bà H I Byă vì bà H I không biết chữ mà chỉ biết điểm chỉ. theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2000 thì bà H I Byă không hề được biết và cũng không điểm chỉ vào hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2003 có ký xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C là trái pháp luật, vì khi định đoạt tài sản chung của hai vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân phải có chữ ký hoặc điểm chỉ của bà H I Byă và 6 người con mới có giá trị nhưng Ủy ban nhân dân xã C tự ý ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2003 là trái với quy định của Luật hôn nhân gia đình năm 2000.

Nay nguyên đơn ông T khởi kiện thì bà H I Byă không đồng ý. Bà H I đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2000 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2003 có ký xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C là vô hiệu.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y M Byă, bà H' H Byă, ông Y A Byă, bà H B Byă, bà H T Byă, bà H M Byă trình bày:***

Nhất trí với trình bày của ông Y Đ Êban và bà H I Byă. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên đề nghị Toà án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Toà án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Y Đ vô hiệu.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Tố H trình bày:***

Nhất trí với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh U, bà Nguyễn Hoài L trình bày:***

Ông U là con trai ông Võ Thanh T và bà Lương Thị Tố H, bà Nguyễn Hoài L là vợ ông U. Ông U được cha mẹ cho ở căn nhà số 90, 92 tỉnh lộ 8, buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Việc xây dựng, cải tạo trên đất đều do cha mẹ ông U thực hiện. Đối với căn nhà trên cha mẹ cho ông U. Ông U ở đó đến năm 2016 thì cho Bà Nguyễn Thị Kim N ở nhờ tới cuối năm 2020 thì bà N không ở nữa và đi nơi

khác, hiện nay bà N đi đâu thì tôi không biết và hiện nay vợ chồng ông U đang sử dụng căn nhà và diện tích đất này.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph trình bày:**

Bà Ph đang ở trên ngôi nhà của ông T tại số 92 tỉnh lộ 8, buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Bà Ph không xây dựng hay tạo lập trên công trình nhà và đất của ông T. Bà Ph ở trên căn nhà này từ năm 2016 cho đến nay. Giữa ông T và ông Y Đ tranh chấp như thế nào chị không biết và không rõ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 131; Điều 136; Điều 137; Điều 138; Điều 139; Điều 140; Điều 141; Điều 142; Điều 143 ; Điều 705; Điều 706; Điều 707; Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3; Điều 30; Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 27; Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000.

Tuyên xử:

Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thanh T và ông Y Đ Êban được Ủy ban nhân dân xã C, huyện Cư M'gar chứng thực ngày 07/5/2003.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H I Byă về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thanh T và ông Y Đ Êban được Ủy ban nhân dân xã C, huyện Cư M'gar chứng thực ngày 07/5/2003 là vô hiệu.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được ký kết giữa ông Võ Thanh T và ông Y Đ Êban được Ủy ban nhân dân xã C, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 07/5/2003 vô hiệu.

Buộc ông Võ Thanh T giao trả lại quyền sử dụng diện tích đất 258,1m², có tứ cận: Phía đông: Giáp phần đất của gia đình ông Y Đ Êban, có chiều dài 10,74m; Phía tây: Giáp đường đi (tỉnh lộ 8), có chiều dài 10m; Phía nam: Giáp thửa đất số 105, có chiều dài 28,45m; Phía bắc: Giáp phần đất của gia đình ông Y Đ Êban, có chiều dài 25.9m, tọa lạc tại buôn S, xã C, huyện C, Đắk Lắk và giao các tài sản gắn liền với đất cho ông Y Đ Êban bao gồm: 01 căn nhà cấp 4; mái che, tường rào xây gạch không tô, công trình phụ, 01 giếng đào, 01 giếng khoan, 01 cây xoài. Diện tích đất và tài sản này nằm trong diện tích đất 5.096m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ563900 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 23/5/2019 cho ông Y Đ Êban và bà H I Byă.

Buộc ông Y Đ Êban phải trả lại cho ông Võ Thanh T số tiền 3.636.359.000 đồng.

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

Ngày 26/4/2023, nguyên đơn là ông Võ Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 18/5/2023, bị đơn là ông Y Đ Êban kháng cáo một phần bản án trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng, không chấp nhận việc buộc ông Y Đ phải trả lại số tiền 3.636.359.000 đồng.

Ngày 04/5/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar ban hành Quyết định kháng nghị số 206/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk thay đổi kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của VKS, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Y Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Võ Thanh T kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí. Bị đơn là ông Y Đ Êban kháng cáo quá thời hạn luật định, nhưng được Tòa án chấp nhận, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 07/5/2003 đối với diện tích đất 258,1 m², trong đó có 60 m² đất ở thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 27 (nay là thửa đất số 751, tờ bản đồ số 27). Việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp với Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi một phần quyết định kháng nghị, Hội đồng xét xử nhận thấy việc thay đổi là phù hợp quy định tại Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Thanh T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất số 126, tờ bản đồ số 27, diện tích 8.900 m², địa chỉ xã C, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 04042XX ngày 17/10/1994 cho ông Y Đ Êban. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất năm 1994 thể hiện ông Y Đ Êban là người kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Y Đ Êban và bà H I Byă đối với các thửa đất số 126, tờ bản đồ số 27, diện tích 8.904 m²; thửa đất số 1, số 64 tờ bản đồ số 25; thửa đất số 90a, tờ bản đồ số 5; thửa đất số 96, tờ bản đồ số 03, địa chỉ các thửa đất tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Theo sổ hộ khẩu gia đình ông Y Đ Êban thì gia đình ông Y Đ gồm các thành viên ông Y Đ Êban là chủ hộ, bà H I Byă (vợ ông Y Đ), chị H Hồng Byă sinh năm 1978 (con), anh Y A Byă sinh năm 1980 (con), anh Y M Byă sinh năm 1982 (con), chị H B Byă sinh năm 1983 (con), chị H K Byă sinh năm 1988 (con), chị H A Byă sinh năm 1992. Như vậy, tại thời điểm kê khai ông Y Đ và bà H I đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y Đ Êban và bà H I Byă nên đây là tài sản chung của vợ chồng ông Y Đ và bà H I theo Điều 14 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986, Điều 9 Luật đất đai năm 1993.

Ngày 04/11/2000 vợ chồng ông Y Đ Êban, bà H I Byă và vợ chồng ông Võ Thanh T và bà Lương Thị Tố H ký kết “Đơn xin chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất”, nội dung, ông Y Đ, bà H I chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông T, bà Hương, diện tích chuyển nhượng 250 m² (dài 25m, rộng 10 m), giá 08 lượng vàng, vị trí tứ cận, đông giáp rẫy Ama O, tây giáp đường cái, nam giáp bé lớn, phía tây giáp nhà xây nhỏ Ama O. Nguyên đơn ông T cung cấp bản phô tô “Đơn xin chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất”. Quá trình giải quyết vụ án, ông Y Đ, ông T, bà Hương đều xác nhận ký tên vào đơn. Bà H I không thừa nhận chữ ký trong đơn là do bà ký vì bà không biết chữ. Tại cấp sơ thẩm, bà H I đã yêu cầu Tòa án giám định chữ ký, chữ viết của bà trong đơn nhưng sau đó bà H I lại rút đơn yêu cầu giám định nên trình bày của bà H I là không có cơ sở chấp nhận.

Ngày 07/5/2003 ông Y Đ Êban và ông Võ Thanh T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung ông Y Đ chuyển nhượng cho ông T 250 m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 27, theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số D 04042XX ngày 17/10/1994, với giá 08 lượng vàng, thời điểm thanh toán ngày 04/11/2000. Hợp đồng được UBND xã C xác nhận ngày 07/5/2003, trong đó xác nhận diện tích đất chuyển nhượng 250 m² có đất ở 100 m², đất nông nghiệp 150 m². Như vậy, tại thời điểm ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không được sự đồng ý, tham gia của bà H I Byă là vi phạm Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông T trình bày, sau khi ký kết “đơn xin chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất” vào ngày 04/11/2000, gia đình ông T đã thanh toán xong vàng cho gia đình ông Y Đ, đã nhận bàn giao đất trên thực địa, đã xây dựng nhà, tường rào bao quanh đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2020 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar đều thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp có: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 60 m² được xây dựng năm 2000; 01 giếng nước đường kính 1,2 m, sâu 28 m tạo lập năm 2000; tường rào bằng gạch, cao 1,6 m, dài 39,6 m, xây dựng năm 2000. Phần diện tích đất gia đình ông T nhận chuyển nhượng liền kề với phần diện tích đất còn lại mà vợ chồng Y Đ, bà H’I và các con sinh sống. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông T và gia đình ông Y Đ là có thật; gia đình ông T đã thanh toán xong tiền cho gia đình ông Y Đ, gia đình ông T đã nhận bàn giao đất trên thực địa, đã xây dựng nhà, tường rào bao quanh diện tích đất chuyển nhượng và sử dụng ổn định từ năm 2000, vợ và các con ông Y Đ đều biết nhưng không có ý kiến, khiếu nại, tranh chấp gì. Trình bày của nguyên đơn ông T là có cơ sở chấp nhận.

Tại Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *“Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”*.

Nội dung Án lệ: *“Về hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26-4-1996: Việc chuyển nhượng nhà, đất diễn ra từ năm 1996, sau khi mua nhà, đất, ông Tiến, bà Tý đã trả đủ tiền, nhận nhà đất, tôn nền đất, sửa lại nhà và cho các cháu đến ở. Trong khi đó gia đình ông Ngự, bà Phấn vẫn ở trên diện tích đất còn lại, liền kề với nhà ông Tiến, bà Tý. Theo lời khai của các người con ông Ngự, bà Phấn thì sau khi bán nhà, đất cho vợ chồng bà Tý, ông Ngự, bà Phấn đã phân chia vàng cho các người con. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng và giao nhà đất cho ông*

Tiến, bà Tý thì ngày 26-4-1996, ông Ngự còn viết “giấy cam kết” có nội dung mượn lại phần nhà đất đã sang nhượng để ở khi xây dựng lại nhà trên phần đất còn lại và trong thực tế vợ chồng bà Phấn, ông Ngự đã sử dụng phần nhà đất của bà Tý, ông Tiến khi xây dựng nhà. Như vậy, có cơ sở xác định bà Phấn biết có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Ngự với vợ chồng ông Tiến và bà Tý, bà Phấn đã đồng ý, cùng thực hiện nên việc bà Phấn khiếu nại cho rằng ông Ngự chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà Tý bà không biết là không có căn cứ.”

Như vậy, trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T và ông Y Đ có tình huống pháp lý tương tự như Án lệ số 04. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định áp dụng Án lệ số 04 để giải quyết vụ án, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Võ Thanh T và ông Y Đ Êban.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2003 thể hiện, diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng là 250 m², trong đó đất ở 100 m², đất nông nghiệp 150 m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu số CQ 5639XX ngày 23/5/2019 cấp cho ông Y Đ Êban và bà H I Byă thể hiện thửa đất số 751, diện tích 5.096,2 m², trong đó có 60 m² đất ở và 5.036,2 m² đất trồng cây lâu năm. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 258,1 m², trong đó có 60 m² đất ở là phù hợp nên cần chấp nhận.

[3]. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh T là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ và tình tiết khách quan vụ án. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Thanh T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar là có cơ sở chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 07/5/2003 giữa ông Võ Thanh T và ông Y Đ Êban đối với diện tích 258,1 m², trong đó có 60 m² đất ở, thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 751, tờ bản đồ số 27), địa chỉ Buôn S, xã C, huyện C.

[4]. Xét đơn kháng cáo bị đơn ông Y Đ Êban về không chấp nhận trả lại cho ông T số tiền 3.636.359.000 đồng: Như đã phân tích ở trên, do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Võ Thanh T và ông Y Đ Êban nên không giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không buộc ông Y Đ Êban phải thanh toán cho ông T 3.636.359.000 đồng.

[5]. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà là H I Byă có đơn yêu cầu độc lập điều yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2000 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2003 vô hiệu. Đây chỉ ý kiến phản đối của bà H I, không phải là yêu cầu độc lập theo Điều 200 và 201 Bộ luật Tố tụng Dân sự

nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định của pháp luật, cần rút kinh nghiệm.

[6.] Về án phí và chi phí tố tụng:

[6.1]. Về án phí.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Y Đ Êban phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Y Đ Êban là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp án phí dân sự nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6.2]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Võ Thanh T đã nộp 12.470.000 đồng tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã nộp 2.700.000 đồng tại cấp phúc thẩm, tổng cộng 15.170.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo thửa đất. Số tiền chi phí này đã được Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chi phí xong. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu 1/2 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do vậy, ông Võ Thanh T phải chịu 7.585.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền mà Tân đã nộp xong. Ông Y Đ Êban phải chịu 7.585.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp 2.700.000 đồng, số tiền còn phải nộp thêm 4.885.000 đồng. Ông T được nhận lại số tiền là 4.885.000 đồng sau khi thu được từ ông Y Đ Êban.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Y Đ Êban.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Thanh T.

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 206/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk và thay đổi một phần quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng các Điều 130, Điều 131, Điều 132, Điều 133, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 và Điều 711 Bộ luật dân sự 1995; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết

số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2003 giữa bên chuyển nhượng ông Y Đ Êban và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Thanh T đối với diện tích 258,1 m², trong đó có 60 m² đất ở, thuộc thửa đất số 751, tờ bản đồ số 27, diện tích là 5.096 m², địa chỉ tại buôn S, xã C, huyện C, Đắk Lắk, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ563900 ngày 23/5/2019 cho ông Y Đ Êban và bà H I Byă. Diện tích 258,1 m² (chưa trừ chỉ giới quy hoạch giao thông) có vị trí: phía đông giáp phần đất của gia đình ông Y Đ Êban, dài 7,35 m; Phía tây giáp đường đi tỉnh lộ 8, dài 10 m; phía nam giáp thửa đất số 105, dài 4 m + 24,45 m; phía bắc giáp phần đất của gia đình ông Y Đ Êban, dài 6,06 m + 0,97 m + 13,43 m + 3,39 m + 6,5 m.

Tài sản trên đất bao gồm: 01 căn nhà cấp 4; mái che, tường rào xây gạch không tô, công trình phụ, 01 giếng đào, 01 giếng khoan, 01 cây xoài.

Ông Võ Thanh T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2]. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Y Đ Êban có nghĩa vụ thanh toán cho ông Võ Thanh T 4.885.000 đồng.

[3]. Về án phí:

- Ông Y Đ Êban được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Võ Thanh T không phải chịu phí dân sự phúc thẩm.

- Trả lại cho ông Võ Thanh T số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 6745 ngày 09/8/2018 và biên lai thu số 14230 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Cư M'gar;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Hạnh Vân