

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 30/2023/DS - PT

Ngày 10 – 01 – 2023

V/v yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 247/2022/TLPT- DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2022/DS - ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện huyện EaH’Leo bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 263/2022/QĐ - PT ngày 23 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 264/2022/QĐ – PT ngày 20 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Kpă T; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Kpă V; có mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn LĐ, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Văn A - Văn phòng Luật sư BMT, đoàn luật sư tỉnh Đăk Lăk; địa chỉ: PCT, thành phố BMT, tỉnh Đăk Lăk; có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Đỗ Thanh D; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Đỗ Văn Đ; có mặt.

Cùng địa chỉ: GP, tổ dân phố Z, thị trấn ED, huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Lê V – văn phòng Luật sư TA, đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: đường GP, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Đỗ Văn H; địa chỉ: Tổ dân phố W, thị trấn ED, huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Kpa T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Kpã T trình bày:

Gia đình ông B có một mảnh đất đã được UBND huyện EH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0 445993 ngày 19/11/1994, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m². Từ khi được cấp quyền sử dụng đất gia đình đã nhiều lần thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn làm ăn.

Năm 2015 ông B chết, năm 2019, bà T được nhận thừa kế quyền sử dụng đất, đến đầu năm 2020 ông Đỗ Thanh D cho rằng đất này ông nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn H từ năm 1996 nên tranh chấp đất với bà T. Nhận thấy việc ông Đỗ Thanh D cho rằng đã mua đất của ông Đỗ Văn H vào năm 1996 đối với thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của gia đình bà là bất hợp pháp. Do đó bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông D.

Bị đơn, đại diện ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 11/02/1996 gia đình ông D nhận chuyển nhượng một thửa đất rẫy của ông Đỗ Văn H ở thôn 8, xã EK (nay là TDP X, thị trấn ED, EH, tỉnh Đắk Lắk) diện tích khoảng 2.000m², do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ giấy viết tay để sang nhượng, địa chỉ thửa đất tại thôn 8 xã EK (nay là TDP X, thị trấn ED, EH) với giá tiền 35 chỉ vàng y, thửa đất có tứ cận:

- Phía Tây Nam giáp đường nhựa; Phía Tây Bắc giáp đất ông NLC4 và nương nước; Phía Nam giáp đường đất; Phía Bắc giáp đất ông NLC5 và đất bà Kpã T (Nhận thừa kế từ ông B (Ama N)).

Thời điểm nhận chuyển nhượng lô đất có khoảng 160 cây cà phê đang kinh doanh, gia đình ông D canh tác đến năm 2016 thì chặt số cây cà phê trên và trồng bắp, đậu. Năm 2018 gia đình ông D trồng bơ. Kể từ lúc nhận sang nhượng đến nay gia đình ông D canh tác, sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp.

Tháng 10/2019, ông D liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

huyện EH đề nghị đo đạc cấp trích lục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đo đạc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện EH ra thông báo số 525/TB-CNEH ngày 12/12/2019 xác định thửa đất gia đình ông D đang sử dụng có diện tích 1.770,1m², trong đó có 1.350,8m² UBND huyện EH đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B (tên thường gọi AmaN, nay đã chết) tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 8, diện tích, 1.802m² cấp ngày 19/11/1994, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0 445993, mục đích sử dụng khu dân cư ổn định.

Sau khi ông Ama Non qua đời bà Kpã T là con gái của ông đã làm thủ tục nhận quyền thừa kế sử dụng đất vào năm 2019 và diện tích 352,2m² UBND huyện EH đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Cao C (*trong giấy CNQSD đất ghi tại trang 2 với họ tên là Nguyễn Xuân C nhưng tại trang 4 đã sửa họ tên là Nguyễn Cao C và họ tên đúng là Nguyễn Cao C*) ở TDP Y, thị trấn ED, huyện EH tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.612,3m² cấp ngày 21/9/2019 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 281535, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm.

Phần diện tích đất mà gia đình ông D đang sử dụng từ trước đến nay gia đình bà Kpã T cũng như ông Nguyễn Cao C không sử dụng ngày nào. Do đó, ông D không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn H trình bày:

Năm 1986 ông H đi kinh tế mới vào huyện EH, tỉnh Đắk Lắk sinh sống và nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Huy M một thửa đất là thửa đất hiện nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H sử dụng thửa đất liên tục và không tranh chấp với các hộ sử dụng đất xung quanh, năm 1987 ông H trồng cà phê. Đến năm 1996 ông H chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông Đỗ Thanh D. Khi chuyển nhượng cho ông D trên đất vẫn còn cây cà phê. Phần diện tích đất mà ông Đỗ Thanh D nhận chuyển nhượng từ ông H từ trước đến nay hộ ông B (Ama N) chưa sử dụng này nào. Nên ông H không đồng ý yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T.

- Những người làm chứng: Ông NLC1, ông NLC2, ông NLC3 trình bày:

- Ông NLC2 được biết về việc thửa đất hiện nay bà T khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là do ông B canh tác từ khoảng năm 1980 đến nay. Quá trình làm việc tại UBND thị trấn Ea Đrăng thì ông Đỗ Thanh D có đề nghị đưa cho bà T 70 triệu đồng, tuy nhiên bà T không đồng ý nhận.

- Ông NLC1 được biết về việc thửa đất hiện nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy

hợp đồng chuyển nhượng do ông B canh tác từ khoảng năm 1980 đến nay, đất kéo dài từ đường đến sát suối.

- Ông NLC3 chỉ chứng kiến việc khi các bên tranh chấp đất xảy ra xô sát thì ông có đến can ngăn.

*** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo đã thu thập tài liệu chứng cứ là lời khai của những người làm chứng, trình bày của đại diện UBND huyện EH, UBND thị trấn ED tại hồ sơ vụ án Hành chính sơ thẩm thụ lý số 86/2020/TLST-HC, ngày 24/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.**

Theo đó, người làm chứng ông Nguyễn Huy M trình bày:

Năm 1978 ông M vào huyện EH, tỉnh Đắk Lắk sinh sống. Năm 1985 ông M khai hoang được một thửa đất là thửa đất hiện nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi khai hoang ông M trồng lúa và trồng bắp. Đến năm 1986 ông M trồng cà phê trên đất. Năm 1987 ông M chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Văn H. Sau đó ông H sang nhượng lại cho ông Đỗ Thanh D và ông D sử dụng đến nay. Quá trình ông M khai hoang và sử dụng thửa đất, ông M với các hộ sử dụng đất xung quanh không có tranh chấp. Ông M cũng không có mâu thuẫn gì với các hộ xung quanh.

Người làm chứng ông Lê Trung K trình bày:

Năm 1982 ông K công tác tại Công an huyện EH. Đến năm 1985 theo chủ trương tự túc lương thực, ai khai hoang được diện tích đất bao nhiêu thì là của người đó để trồng trọt. Tại thời điểm này có ông K, ông Nguyễn Huy M, NLC4 cùng công tác tại Công an huyện EH, còn ông B (Ama N) công tác tại huyện Đội. Mọi người đều khai hoang, ông K khai hoang được khoảng 2000m², ông M cũng khai hoang được thửa đất là thửa đất hiện nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Phần diện tích đất ông M khai hoang được nằm phía dưới diện tích đất mà ông K khai hoang được. Ông K thấy ông M trồng bắp, lúa, trồng cà phê. Sau đó ông M chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Văn H, rồi ông Đỗ Văn H chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Thanh D. Ông D nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định từ đó đến nay. Quá trình ông D sử dụng ông K có tưới cà phê giúp cho ông D. Từ trước đến nay hộ gia đình ông B (Ama N) chưa sử dụng phần diện tích đất này ngày nào.

Người đại diện của Ủy ban nhân dân thị trấn ED là ông Bùi Huy Chtrình bày ý kiến:

- Về nguồn gốc đất: Vào ngày 11/02/1996 gia đình ông D nhận chuyển nhượng của ông H diện tích khoảng 2000 m², địa chỉ thửa đất tại thôn 8, xã

EK (nay là TDP Y, thị trấn ED), đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi sang nhượng gia đình ông D canh tác, sử dụng đã 23 năm, không ai tranh chấp cho đến năm 2020.

Tại biên bản làm việc với bà Kpã T vào ngày 17/06/2020, thì bà cho biết: Vào tháng 10/2019 bà nhận thừa kế quyền sử dụng đất lại của ông B và Kpã H'Hét, từ trước đến nay gia đình bà không canh tác tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.820m². Về nguồn gốc đất bà T không nắm được mà chỉ biết đất đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số D0 445993, ngày 19/11/1994, gồm thửa đất số 48 và thửa số 50. Đến năm 2020 khi ông Đỗ Thanh D liên hệ gia đình bà để mượn giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0 445993 thì gia đình bà mới biết là đất này đã cấp cho gia đình hộ ông B.

Qua làm việc với ông Nguyễn Cao C, ngày 25/5/2020 ông cho biết: Vào năm 2003, ông nhận chuyển nhượng một lô đất sát lô đất ông Lê Trung K, theo chương trình đo đạc năm 2007 ông có đăng ký kê khai tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 14, diện tích 4,612,3m² và hiện nay ông được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 281535 năm 2009. Theo kết quả đo đạc ngày 28/10/2019 thì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 281535 có 352,2m² là đất của ông D, giữa gia đình ông Cường và gia đình ông D không có tranh chấp với nhau, ranh giới đất rõ ràng.

Theo hệ thống bản đồ đo đạc năm 1993, tại vị trí đất ông Đỗ Thanh D đang sử dụng, có diện tích 1.350,8m² đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0 445993, ngày 19/11/1994, tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m² cho hộ ông B, bà Kpã T nhận thừa kế năm 2019. Theo hệ thống bản đồ đo đạc năm 2017, tại vị trí đất hộ ông Đỗ Thanh D sử dụng thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.326,3m², theo bản đồ đo đạc năm 2017, hiện trạng có thể hiện lồi đi vào phía sau rẫy một số hộ (Đường sát vị trí đất nhà ông Cường).

Do cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng hiện trạng, không đúng đối tượng sử dụng đất và nhầm lẫn trong công tác đăng ký kê khai năm 1993. Vì thửa đất này từ trước đến nay hộ ông B, nay là bà T, không sử dụng, chỉ đến khi hộ ông D đo đạc liên hệ thì bà T mới biết.

Về hiện trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 281535 năm 2009, đã được UBND huyện EH cấp cho ông Nguyễn Cao C tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.612,3m², có 352,2m² là đất của ông D nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 281535, qua làm việc ông Cường đồng ý và không có ý kiến gì.

Đề nghị tiến hành kiểm tra thực địa, xác minh với những người liên quan để

có thông tin chính xác, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS - ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 Luật đất đai; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác đơn khởi kiện của bà Kpă T về yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn H và ông Đỗ Thanh D đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 8 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0 445993 do UBND huyện EH cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông B.

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

Ngày 29/8/2022, nguyên đơn bà Kpa T có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp phát hiện cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn luật sư Phạm Văn A trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Những người làm chứng cho phía bị đơn cho rằng đất là do ông Nguyễn Huy M khai hoang, sau đó chuyển nhượng lại cho ông H, ông H chuyển nhượng lại cho ông D nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Trong khi đó ông B đã được UBND huyện EaH'Leo cấp GCNQSD đất vào năm 1994 đối với diện tích đất nói trên, có hồ sơ cấp GCNQSD đất đầy đủ. Do đất được cấp là đất ở nên gia đình không tập trung vào canh tác mà để dành để khi có điều kiện sẽ làm nhà ở. Mặt khác, việc nguyên đơn không quản lý, sử dụng trên đất không phải là căn cứ để cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn vì đó là quyền của người sử dụng đất. Nhận thất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/02/1996 giữa ông Đỗ Văn H và ông Đỗ Thanh D vô hiệu cả về mặt hình thức và nội dung bởi lẽ hợp đồng không được công chứng, chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất cho ông B. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Kpă T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Lê V trình bày: Việc UBND huyện EH cấp GCNQSD đất số D0 445993 cho ông B là cấp sai hiện trạng và đối tượng sử dụng đất, hiện nay ông Đỗ Thanh D đã khởi kiện đề nghị huỷ giá trị pháp lý của GCNQSD đất nói trên nên đây không phải là căn cứ để xác định diện tích đất là của nguyên đơn. Thực tế gia đình bà Kpa T không quản lý, sử dụng trên diện tích đất đang tranh chấp mà do ông D quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay không ai tranh chấp. Do đó đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng 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 và tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308; Bộ luật tố tụng dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Kpa T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS – ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện EaH’Leo.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Kpa T nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Kpa T đề nghị HĐXX phúc thẩm tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn H với ông Đỗ Thanh D, HĐXX nhận định như sau:

[2.1]. Bà Kpa T cho rằng diện tích đất hiện nay ông Đỗ Thanh D đang quản lý, sử dụng là đất của ông B (bố của bà T) được cấp GCNQSD đất số D0 445993 ngày 19/11/1994, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m², tuy nhiên nguồn gốc của thửa đất nói trên thì bà T không biết. Tại Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai ngày 07/10/2020 của UBND thị trấn ED (BL 07), Biên bản làm việc ngày 17/6/2020 (BL 57), bà Kpa T xác định từ trước đến nay cha mẹ bà không canh tác tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Kpa

T thay đổi ý kiến và cho rằng do lợi dụng gia đình bà là người dân tộc thiểu số, chưa xây dựng nhà và hàng rào kiên cố xung quanh thửa đất nên gia đình ông D lấn chiếm đất của gia đình bà.

[2.2]. Căn cứ đề bà Kpã T khởi kiện đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn H và ông Đỗ Thanh D là GCNQSD đất số GCNQSD đất số D 0445992 do UBND huyện EH cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông Ralah YBlim, tuy nhiên tại bản tự khai ngày 21/12/2020, người đại diện theo ủy quyền của UBND thị trấn ED, huyện EaH'Leo trình bày: Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông B là do cấp không đúng hiện trạng, không đúng đối tượng sử dụng đất và nhầm lẫn trong công tác đăng ký kê khai năm 1993. Vì thửa đất này từ trước đến nay hộ ông B, nay là bà T, không sử dụng, chỉ đến khi hộ ông D đo đạc liên hệ thì bà T mới biết.

[2.2]. Ông Đỗ Thanh D và những người làm chứng ông Nguyễn Huy M, ông Đỗ Văn H cho rằng diện tích đất hiện nay ông D đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là do ông Nguyễn Huy M khai hoang, sau đó sang nhượng lại cho ông Đỗ Văn H, đến ngày 11/02/1996 ông H chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho ông D, ông D quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến năm 2020 không có ai tranh chấp.

[2.3]. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2021 tại hồ sơ vụ án Hành chính sơ thẩm thụ lý số 86/2020/TLST-HC, ngày 24/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện: Trên diện tích đất đang tranh chấp có 50 cây bơ trồng năm 2018 và hàng rào thép gai, trụ bê tông do gia đình ông D rào năm 2019.

Như vậy, bà Kpã T và những người làm chứng ông NLC1 và ông NLC2 cho rằng diện tích đất đang tranh chấp do gia đình ông B sử dụng từ những năm 1980 đến nay là không có căn cứ, bởi khi ông D trồng bơ, xây dựng hàng rào không ai có ý kiến phản đối gì. Chỉ đến khi ông D khởi kiện vụ án hành chính đề nghị huỷ GCNQSD đất số D0 445993 ngày 19/11/1994 do UBND huyện EaH'Leo cấp cho hộ ông B thì các bên mới xảy ra tranh chấp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất mà bà Kpã T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông D không phải là đất của gia đình ông B mà có nguồn gốc từ ông M khai hoang, ông M chuyển nhượng cho ông H, sau đó ông H chuyển nhượng cho ông D là có căn cứ.

[3]. Xét về nội dung và hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn H và ông Đỗ Thanh D, thấy rằng: Mặc dù ông D chưa được cấp GCNQSD đất và hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực, tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng, ông D đã trồng cây lâu năm, xây dựng hàng rào mà không ai có ý kiến phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành

chính trong lĩnh vực đất đai nên phù hợp tiêu mục b.3, mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị Quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Kpã T đề nghị tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn H và ông Đỗ Thanh D là không có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS – ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện EaH’Leo.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên bà Kpã T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Kpã T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS – ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện EaH’Leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

[2.1]. Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Kpã T về yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn H và ông Đỗ Thanh D đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 8 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0 445993 do UBND huyện EH cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông B.

[2.2]. Về chi phí tố tụng:

Bà Kpã T phải chịu 1.700.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 3.000.000 đồng tiền chi phí thuê đo đạc đất.

[2.3]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Kpã T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 60AA/2021/0000309 ngày 13/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Kpã T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/0010627 ngày 06/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. EaH'Leo;
- Chi cục THADS H. EH;
- Đảng Cộng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hạnh Vân