

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 143/2022/DS-PT.

Ngày: 10-8-2022.

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

**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 Nguyễn Duy Thuần

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm và ông Văn Công Dân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2022/TLPT-DS, ngày 05/5/2022, về việc
“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DSST, ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân
dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2022/QĐ-PT, ngày 29
tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T (đã chết ngày 28/11/2021); địa chỉ: Thị trấn K,
huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

* *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T, đồng thời là người có
quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Ngô Thị L; địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Chị Lê Thị Vĩnh A; địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Chị Lê Thị Tịnh T; địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Anh Lê Việt Đ; địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Anh Lê Việt C; địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Chị Lê Thị Xuân M; địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, chị A, chị T, chị M, anh Đ, anh C: Ông Hồ Văn V, sinh năm 1993; địa chỉ: Thị trấn K, huyện N, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

* *Bị đơn*: Bà Trần Thị X; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Hiện đang chấp hành án tại: Trại giam Đắk Trung, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Bà Lê Thị Đ; địa chỉ: Xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn M; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

* *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn anh Hồ Văn V trình bày:**

Vào năm 2004, gia đình ông T muốn đầu tư phát triển sản xuất cà phê nhưng do khó khăn về vốn nên có nhờ bà Trần Thị X đứng ra vay vốn Ngân hàng. Để thuận tiện cho việc vay vốn, ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị X (để nhờ đứng tên vay vốn Ngân hàng) đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 72 và thửa đất số 8, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 23.240m² địa chỉ tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện N cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P023753 ngày 25/12/2000 vào sổ cấp GCN số 264082 QSDĐ/ĐH, ngày 10/05/2004, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 25/05/2004.

Sau khi Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đăng ký biến động mang tên bà Trần Thị X tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì bà X không thực hiện cam kết vay vốn cho gia đình ông T mà còn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không sang tên lại cho gia đình ông T gây khó khăn cho gia đình ông T trong việc định đoạt, chiếm hữu, sử dụng thửa đất này.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông T và bà X có viết giấy cam kết rằng mục đích của việc chuyển nhượng này nhằm nhờ bà X đứng ra vay vốn Ngân hàng giúp, không có việc chuyển nhượng cho bà X như trong hợp đồng, thửa đất gia đình ông T vẫn canh tác, sử dụng, trồng cà phê, tiêu và một số cây ăn quả khác, ổn định cho đến nay.

Nay để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn anh V đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2004 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn T, bà Ngô Thị L với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị X đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 72 và thửa đất số 8, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 23.240m², địa

chỉ tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P023753 do Ủy ban nhân dân huyện huyện N, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/12/2000, được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện N chứng thực ngày 25/05/2004 là vô hiệu do giả tạo.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quyền sử dụng đất hiện hàng thừa kế thứ nhất của nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn đã chết nên không xác định được hiện ai đang quản lý, vì vậy không yêu cầu Tòa án đặt ra xem xét, giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

**** Bị đơn bà Trần Thị X trình bày:***

Ngày 10/5/2004, bà X và ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 97, tờ bản đồ số 72 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 23.240m², địa chỉ tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, lý do ký hợp đồng là đi vay vốn giùm ông T để ông T đầu tư vào rẫy cà Phê. Ngày 23/5/2004 và ngày 02/7/2004 ông T, bà X có lập giấy cam kết với nội dung thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy với mục đích là đi vay vốn cho ông T đầu tư rẫy cà phê, chứ không có giá trị chuyển nhượng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ký giấy cam kết, bà X không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, cũng như không quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất.

Nay ông T khởi kiện thì bà X đồng ý để Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào thêm.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Ngô Thị L, chị Lê Thị Vĩnh A, chị Lê Thị Tịnh T, chị Lê Thị Xuân M, anh Lê Việt Đ, anh Lê Việt C trình bày:***

Bà Ngô Thị L, chị Lê Thị Vĩnh A, chị Lê Thị Tịnh T, chị Lê Thị Xuân M, anh Lê Việt Đ, anh Lê Việt C là vợ và con của ông T, việc ông T, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị X với mục đích là nhờ bà X đứng ra vay vốn Ngân hàng, nhưng sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà X thì bà X không thực hiện việc vay vốn, cũng không sang tên lại cho ông T, bà L lại mà giữ luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay để đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho chúng tôi, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2004 giữa ông Lê Văn T, bà Ngô Thị L với bà Trần Thị X đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 72 và thửa đất số 8, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 23.240m² địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P023753, vào sổ cấp GCN số

264082 QSDĐ/ĐH do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/12/2000 vô hiệu do giả tạo.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ trình bày:***

Vào năm 2014, bà Đ có thuê diện tích đất 23.240m² của ông T để canh tác, với thỏa thuận mỗi năm bà Đ trả cho ông T 500kg cà phê nhân khô, thời hạn thuê đến 2023, nay bà Đ không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết gì đến quyền lợi của bà.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:***

Ông M là chồng bà X việc bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà L như thế nào thì ông M không biết, không liên quan, cũng không tranh chấp gì đối với quyền sử dụng đất này, nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DSST, ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 137 và Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2004, giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn T, bà Ngô Thị L với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị X về việc chuyển nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 72 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 23.240m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P023753, do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/12/2000, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 25/5/2004, là vô hiệu do giả tạo.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quyền sử dụng đất hiện do người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P023753 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/12/2000, các đương sự không xác định hiện ai đang nắm giữ, quản lý, vì vậy không yêu cầu Tòa án đặt ra xem xét, giải quyết, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Ngô Thị L, chị Lê Thị Vĩnh A, chị Lê Thị Tịnh T, chị Lê Thị Xuân M, anh Lê Việt Đ, anh Lê Việt C có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/3/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST, ngày 17/3/2022 của TAND thành phố B. Đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án vì vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa đúng pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nhận thấy, bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/5/2004 là vô hiệu do giả tạo là chưa đúng quy định pháp luật, bởi lẽ:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được lập theo đúng hình thức và được UBND xã Đ, huyện N xác nhận theo đúng trình tự quy định pháp luật. Từ thời điểm các bên hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng là năm 2004 cho đến khi nguyên đơn khởi kiện giữa các bên không có tranh chấp phát sinh, cũng không có ý kiến khiếu nại gì với các cơ quan có thẩm quyền. Trong hồ sơ vụ án không có các tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời khai của nguyên đơn về việc nguyên đơn không vay được vốn Ngân hàng nên phải sang tên Giấy CNQSDĐ nhờ bà X vay vốn, cũng không có tài liệu chứng cứ thể hiện chứng minh nguyên đơn có tranh chấp với bà X về việc bị chiếm giữ Giấy CNQSDĐ. Tại các biên bản xác minh do TAND huyện Krông Năng về người quản lý sử dụng đất chưa thể hiện thời gian từ khi các bên thực hiện chuyển nhượng đất từ năm 2004 cho đến năm 2014 thì ai là người quản lý canh tác và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước đối với diện tích đất này, cũng như chưa thể hiện các tài sản gắn liền trên đất do ai tạo lập. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ ai đứng tên giấy chứng nhận, cũng không thu thập được Giấy CNQSDĐ nêu trên và không thể

hiện rõ Giấy chứng nhận đã sang tên cho bà X chưa? Sang tên vào mục nào? Và kể từ thời điểm 2004 đến trước thời điểm xác minh có cầm cố, thế chấp chưa? Để có căn cứ xác minh giấy chứng nhận đang ở đâu để giải quyết vụ án triệt để. Mặt khác thì bà X còn đang có nghĩa vụ thi hành án đối với tài sản của Nhà nước nên việc nguyên đơn khởi kiện hủy hợp đồng có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; là chưa giải quyết triệt để vụ án. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng không đưa cơ quan thực hiện xác nhận hợp đồng UBND xã Đ vào tham gia tố tụng và yêu cầu cung cấp hồ sơ hợp đồng là vi phạm tố tụng.

Xét thấy cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa đúng quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 31/3/2022 của Viện KSND thành phố B - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST, ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk như phân tích trên.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng nghị về việc án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2004, là vô hiệu do giả tạo là chưa đúng quy định:

[1.1] Kháng nghị cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được lập theo đúng hình thức và được UBND xã Đ xác nhận theo đúng trình tự pháp luật và từ thời điểm chuyển nhượng là năm 2004 đến khi nguyên đơn khởi kiện năm 2021 giữa các bên không có tranh chấp cũng như không có khiếu nại gì với cơ quan có thẩm quyền.

Tuy nhiên, tất cả các đương sự thừa nhận rằng việc chuyển nhượng là nhằm nhờ bà X đứng ra vay vốn ngân hàng giúp đúng theo “Bản cam kết ngày 23/5/2004, ngày 02/7/2004” và thực tế xác minh bà X cũng không phải là người quản lý, sử dụng thửa đất trên. Người đang sử dụng đất là bà Lê Thị Đ cũng đã xác nhận rằng bà Đ thuê lại đất của ông T để làm, đây là những tình tiết không phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự; bên cạnh đó, qua xác minh cũng xác định bà Đ là người đang quản lý, sử dụng đất, phù hợp với lời khai của các đương sự.

[1.2] Đối với Công văn số 98 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N ghi nhận rằng: “*Trình tự, thủ tục đăng ký biến động sang tên cho bà Trần Thị X đối với thửa đất đang tranh chấp được thực hiện đúng theo quy định quy định của pháp luật và hiện Giấy CNQSD đất nêu trên không cầm cố, chuyển quyền cho tổ chức nào.*”

Kháng nghị cho rằng phải ghi nhận ai đứng tên giấy chứng nhận, phải thể hiện rõ đã sang tên cho bà X chưa, sang tên mục nào và từ thời điểm 2004 đến trước thời điểm xác minh có cầm cố, thế chấp chưa, cũng như phải thu thập được Giấy CNQSD đất, để có căn cứ xác minh Giấy CNQSD đất ở đâu.

Đối với nội dung Công văn số 98 phải hiểu như sau: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N đã đăng ký biến động sang tên bà Trần Thị X tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất trên, việc chuyển nhượng QSD đất đã hoàn thành, bà X đã đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất.

Đối với yêu cầu phải thu thập được GCNQSD đất thì các đương sự đều xác nhận không cung cấp được và Chi nhánh VPĐKKĐ cũng xác nhận hiện tại Giấy CNQSD đất không bị cầm cố, chuyển nhượng cho tổ chức nào, nên yêu cầu này của kháng nghị là không phù hợp.

[1.3] Kháng nghị cho rằng bà X đang có nghĩa vụ thi hành án nên việc nguyên đơn khởi kiện hủy hợp đồng có dấu hiệu tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án:

Tại bản án số 17/2014/HSST, ngày 13/3/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã xác định các tài sản kê biên và hủy bỏ lệnh kê biên; theo đó, tài sản kê biên của bà Trần Thị X không có thửa đất số 97, tờ bản đồ số 72 và thửa đất số 8, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 23.240m², địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy Kháng nghị cho rằng có dấu hiệu tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có cơ sở, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

[1.4] Kháng nghị cho rằng việc tuyên Hợp đồng vô hiệu phải đi kèm với tuyên hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới giải quyết triệt để của vụ án và có cơ sở thi hành án:

Theo khoản 2 Điều 131 BLDS thì: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”. Tuy nhiên, Giấy CNQSD đất nêu trên đã bị thất lạc không thể thu thập được và nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; do đó, án sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết là phù hợp với pháp luật quy định tại Điều 4, Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.5] Kháng nghị cho rằng phải đưa UBND xã Đ vào tham gia tố tụng và cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng là không cần thiết, bởi lẽ: UBND xã Đ chứng thực hợp đồng là thực hiện công việc hành chính, chứng năng, nhiệm vụ của UBND, các đương sự không khởi kiện về thủ tục công chứng, chứng thực trên của UBND xã Đ. Tại biên bản xác minh ngày 30/6/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm tại UBND xã Đ cũng đã thể hiện quan điểm của UBND xã Đ; việc Tòa án không đưa UBND xã Đ vào tham gia tố tụng không làm thay đổi bản chất của vụ án, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi

ích hợp pháp của UBND xã Đ, cũng như các đương sự khác trong vụ án. Toàn bộ tài liệu, chứng cứ về việc chuyển nhượng Tòa án đã thu thập đầy đủ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố B là không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 31/3/2022 của Viện trưởng VKSND thành phố B – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DSST, ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 137 và Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T.

[2.1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2004, giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn T, bà Ngô Thị L với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị X về việc chuyển nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 72 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 23.240m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P023753, do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/12/2000, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 25/5/2004, là vô hiệu do giả tạo.

[2.2] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quyền sử dụng đất hiện do người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P023753 do Ủy ban nhân dân huyện huyện N, tỉnh Đắk Lắk cấp

ngày 25/12/2000, các đương sự không xác định hiện ai đang nắm giữ, quản lý, vì vậy không yêu cầu Tòa án đặt ra xem xét, giải quyết, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Ngô Thị L, chị Lê Thị Vĩnh A, chị Lê Thị Tịnh T, chị Lê Thị Xuân M, anh Lê Việt Đ, anh Lê Việt C có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có theo quy định của pháp luật.

[2.3] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị X phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.000.000 đồng tiền định giá tài sản. Trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Ngô Thị L, chị Lê Thị Vĩnh A, chị Lê Thị Tịnh T, chị Lê Thị Xuân M, anh Lê Việt Đ, anh Lê Việt C 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.000.000 đồng tiền định giá tài sản, khi nào thu được của bà Trần Thị X.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Lê Văn T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố B;
- VKSND thành phố B;
- CCTHADS thành phố. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Duy Thuấn

