TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 113/2025/DS-PT
Ngày: 08-4-2025.
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hủy GCN QSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Cường**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường**

Ông **Võ Ngọc Thông**

***- Thư ký phiên tòa**:* Ông **Nguyễn Văn Nam**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà*:** Bà **Phạm Thị Nguyệt Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 228/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy GCNQSD đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 815/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1968 và bà Lê Thị V, sinh năm 1969; địa chỉ: Số H đường H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; bà V vắng nhưng đã uỷ quyền cho ông B, ông B có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O; địa chỉ: Số A đường H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, ông D bà O có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà O: Ông Phan Ngọc N; sinh năm 1954; địa chỉ: số E đường A, thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (đều vắng mặt):

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; địa chỉ: D P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Minh L - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

2. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: A H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà Nguyễn Thị Đỗ Q; địa chỉ: E Chung cư K, đường C, phường K, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Trần Ngọc H; địa chỉ: Thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Thu H1; cùng địa chỉ: A L, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

6. Văn Phòng C tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: B Q, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V trình bày:

Vợ chồng ông B, bà V là người phải thi hành án dân sự, trả nợ cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh L1, tỉnh Đắk Lắk 1.768.333.333đ và trả nợ cho nhiều người khác; Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ đã tiến hành kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với các thửa đất số 206, 207, 208, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3 của vợ chồng ông B, bà V để thi hành án khoản tiền nêu trên. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ thẩm định giá và xác định trị giá tài sản của vợ chồng ông bà bị kê biên là 2.794.751.700đ. Do không có tiền để thi hành án, vợ chồng ông, bà thoả thuận với vợ chồng ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O: Vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà O 500m2 đất thuộc thửa đất số 20, trị giá 1.450.000.000đ (Chiều ngang 10m theo mặt đường quốc lộ 14, chiều dài 50m, trên đất có nhà kho) và vay của vợ chồng ông D, bà O 1.150.000.000đ (Giấy vay tiền do ông D, bà O giữ); số tiền còn thiếu 194.751.700đ; vợ chồng ông bà còn

vay của ông Nguyễn Thanh K 200.000.000đ và giao cho bà O. Vợ chồng ông, bà nhờ ông D, bà O đến Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ thoả thuận với vợ chồng ông, bà và Ngân hàng, nhận chuyển nhượng 04 thửa đất bị kê biên cùng với tài sản gắn liền với đất và nộp số tiền 2.795.754.000đ cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ. Sau khi nhận chuyển nhượng 04 thửa đất bị kê biên, ông D, bà O phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho con gái của vợ chồng ông B, bà V là Nguyễn Thị Đỗ Q các thửa đất số 206, 207, 208, tờ bản đồ số 11 và phần diện tích đất còn lại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3; vợ chồng ông D, bà O chỉ được quyền sử dụng 500m2 đất thuộc thửa đất số 20; Thoả thuận này được vợ chồng ông D, bà O ký vào "Giấy đứng hộ" ngày 28/6/2016, có sự chứng kiến của ông Trần Đức H2.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên, vợ chồng ông D, bà O đã sang tên cho Nguyễn Thị Đỗ Q các thửa đất số 206, 207, 208, tờ bản đồ số 11; Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, vợ chồng ông D, bà O không làm thủ tục sang tên cho Nguyễn Thị Đỗ Q là vi phạm thoả thuận giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông D, bà O. Vợ chồng ông, bà chỉ đồng ý giao cho ông D, bà O 500m2 của thửa đất số 20 và trả cho vợ chồng ông D, bà O số tiền đã vay 1.150.000.000đ cùng với tiền lãi suất theo quy định của pháp luật.

Do đó, ông B, bà V đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O phải trả lại cho ông, bà đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.492,2m2 và thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393 m2 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Đồng thời đề nghị Tòa án hủy GCN QSD đất số CE 458177 (thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393 m2) và GCN QSD đất số CE 458176 (thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.492m2) do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2016 cho ông D, bà O.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ông B, bà V đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O với ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393m2, tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O với ông Trần Ngọc H đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.492,2m2 tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Ngọc N1 thống nhất trình bày:

Ngày 28/6/2016, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, người được thi hành án là Ngân hàng N2 và người phải thi hành án là vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V thoả thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất, đối với 04 thửa đất, cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.840m2 tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 1.957.185.000đ.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.192m2 tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 100.021.700đ.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.115m2 tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 341.772.000đ.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.495m2 tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 395.773.000đ.

Sau khi vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông B, bà V xin lại vợ chồng ông, bà 03 thửa đất tại phường Đ để làm ăn. Vì quen biết nhau, là hàng xóm của nhau, vợ chồng ông, bà thương tình đồng ý tặng cho vợ chồng ông B 03 thửa đất tại phường Đ. Theo yêu cầu của vợ chồng ông B, để hợp thức hoá việc tặng cho, ngày 27/7/2016, vợ chồng ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Đỗ Q là con ruột của ông B, bà V, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 03 thửa đất số 206, 207, 208, tờ bản đồ số 11, tại phường Đ, thị xã B.

Đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, tại phường T, thị xã B; sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông, bà cho vợ chồng ông B ở nhờ trên đất. Vợ chồng ông, bà có thoả thuận với vợ chồng ông B: Vợ chồng ông, bà chỉ sử dụng 500m2 đất cùng với nhà kho trên đất, thuộc thửa đất số 20 (Chiều ngang 10m theo mặt đường quốc lộ 14 và chiều dài thửa đất 50m); Phần diện tích còn lại của thửa đất số 20, vợ chồng ông, bà sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà V với giá 1.400.000.000đ, với điều kiện trong thời hạn 01 tháng, vợ chồng ông B phải thanh toán đủ cho vợ chồng ông, bà số tiền nêu trên, thì vợ chồng ông, bà sẽ làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông B không thanh toán cho vợ chồng ông, bà số tiền nêu trên; không trả lại cho vợ chồng ông, bà quyền sử dụng đất cùng với tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 20.

Ngày 13/10/2016, vợ chồng ông, bà làm thủ tục tách thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, thành 03 thửa là số 13, 14, 15 tờ bản đồ số 36 và được Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên vào ngày 10/11/2016.

Ngày 20/1/2022, ông D, bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393 m2 và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Thu H1, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng, bên bán đã nhận đủ tiền và bên mua đã nhận bàn giao tài sản. Đến ngày 17/3/2022 ông M, bà H1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ điều chỉnh biến động trên GCN QSD đất.

Ngày 18/7/2022, ông D, bà O tiếp tục chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.429,2m2 cho ông Trần Ngọc H, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng, bên bán đã nhận đủ tiền và bên mua đã nhận bàn giao tài sản. Đến ngày 27/7/2022 ông H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B điều chỉnh biến động trên GCN QSD đất.

Trước đây ông D, bà O đã khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V phải trả lại cho vợ chồng ông, bà quyền sử dụng đất cùng với tài sản gắn liền với đất, đối với các thửa đất số 13, 14, 15 tờ bản đồ số 36, tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông D, bà O đã xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà V thì ông D, bà O không đồng ý và đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, bà V. Bởi lẽ, ông D, bà V mua tài sản thông qua thi hành án nên được pháp luật bảo vệ, đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông D, bà O đã thực hiện với ông M, bà H1 và ông H đã được thực hiện đúng trình tự thủ tục, không có tranh chấp giữa các bên thực hiện giao kết hợp đồng, tại thời điểm giao kết hợp đồng thì ông D, bà O có quyền về tài sản nên được pháp luật bảo vệ.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đỗ Q trình bày:

Bà là con ruột của ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V. Bà đồng ý với lời trình bày của ông B, bà V. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày:

Công văn số: 486/CCTHADS ngày 08/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho người mua tài sản thi hành án là ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O, đối với các thửa đất số 206, 207, 208, tờ bản đồ số 11, tại phường Đ, thị xã B và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, tại phường

T, thị xã B; ngày 15/7/2016, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên; Sau khi ông D, bà O thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính; ngày 25/7/2016, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký quyền sử dụng đất cho ông D, bà O đối với 04 thửa đất nêu trên; Sau đó, ông D và bà O đề nghị tách thửa đất số 20 thành 03 thửa là 13, 14, 15 và đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ngày 10/11/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà O đối với các thửa đất số 13, 14, 15 là đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của ông B, bà V về việc huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ trình bày:

Chấp hành viên thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản của ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với các thửa đất số 206, 207, 208 tờ bản đồ số 11, tại phường Đ, thị xã B và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, tại phường T, thị xã B, là đúng với quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Ngày 20/01/2022 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D, bà O đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393 m2 theo GCN QSD đất số CE 458177. Giá chuyển nhượng thực tế là 720.000.000đ, tuy nhiên chúng tôi chỉ ghi giá trên hợp đồng chuyển nhượng được công chứng là 30.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng tôi đã giao đủ tiền và ông D, bà O đã giao tài sản ngoài thực địa cho vợ chồng tôi vào ngày 22/01/2022. Việc mua bán được các bên lập thành hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng C, sau khi giao kết hợp đồng thì ngày 17/3/2022 vợ chồng tôi đã được điều chỉnh biến động tại trang 04 của GCN QSD đất nêu trên. Nay ông B, bà V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và ông D, bà O thì tôi không đồng ý vì chúng tôi mua tài sản ngay tình, do đó đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng tôi.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 18/7/2022 tôi có mua của ông D, bà O thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.429,2m2. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCN QSD đất số CE 458177 ngày 10/11/2016 cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O. Việc chuyển nhượng đã được Văn phòng C, thị xã B, giá ghi trên hợp

đồng là 400.000.000đ (giá chuyển nhượng thực tế là 2.300.000.000đ (hai tỷ ba)). Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì tôi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đăng ký quyền sử dụng đất ngày 27/7/2022, tôi đã sử dụng đất ổn định không tranh chấp từ đó đến nay. Nay, nguyên đơn ông B, bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì tôi không đồng ý với các lý do sau: Lô đất trên có nguồn gốc do ông D, bà O mua trúng đấu giá từ cơ quan thi hành án, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất; Hợp đồng chuyển nhượng đất đã công chứng, chứng thực đúng quy định của pháp luật; tôi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và nghĩa vụ hợp đồng, đã nhận đất và sử dụng ổn định từ thời điểm bàn giao tài sản đến nay. Sau khi nhận bàn giao tài sản thì tôi đã đầu tư chăm sóc vườn cây.

Tôi xác định việc mua bán giữa chúng tôi là hợp pháp, tôi là người sử dụng đất ngay tình do đó, tôi không đồng ý hủy hoặc tuyên vô hiệu hợp đồng giữa tôi và ông D, bà O, cho nên tôi cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Tất cả những vấn đề liên quan đến vụ việc Văn phòng C chứng nhận theo trình tự của Luật Công chứng và các quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, tài sản không bị ngăn chặn theo quy định của pháp luật,… (Hiện hồ sơ đang được lưu giữ tại Văn phòng C và đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B. Đồng thời Văn phòng C xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc và xét xử vụ án.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người làm chứng là ông Trần Đức H2 trình bày:

Ông là hàng xóm của vợ chồng ông B, bà V và vợ chồng ông D, bà O: Vào lúc 19 giờ 30 phút ngày 28/6/2016, ông D và bà O mời ông đến nhà ông B, bà V để chứng kiến việc hai gia đình họ thoả thuận với nhau: Ông B, bà V có thửa đất tại đường H, phường T, thị xã B; Ông B, bà V chuyển nhượng cho ông D, bà O diện tích đất có chiều ngang theo mặt đường 10m và chiều dài 50m, trên đất có nhà kho, trị giá 1.450.000.000đ; ông D,bà O cho ông B, bà V vay 1.150.000.000đ với lãi suất 2.000đ/triệu/ngày, trong thời hạn 01 tháng, ông B và bà V phải trả cho ông D, bà O số tiền đã vay cùng với tiền lãi suất; Sau khi làm thủ tục mua tài sản từ Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, ông D và bà O phải làm thủ tục tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua; Phần diện tích còn lại của thửa đất, ông D, bà O phải làm thủ tục sang tên cho chị Q là con gái của ông B, bà V; Ông B, bà V sẽ thế chấp cho Ngân hàng vay tiền và trả nợ cho ông D, bà O.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 75, Điều 76, Điều 84 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; khoản 1 Điều 129 BLDS năm 2015; khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 37; khoản 1, Điều 157; khoản 1, Điều 165; Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Biên bản thoả thuận "Giấy đứng hộ" được ký kết ngày 28/6/2016 giữa ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O và ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V;

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

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V đối với các yêu cầu sau:

- Buộc ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O phải trả lại cho ông, bà đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.492,2m2 và thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393m2 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Đồng thời đề nghị Tòa án hủy GCN QSD đất số CE 458177 (thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393m2) và GCN QSD đất số CE 458176 (thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.492m2) do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2016 cho ông D, bà O.

- Hủy GCN QSD đất số CE 458177 (thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393m2) và GCN QSD đất số CE 458176 (thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.492m2) do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2016 cho ông D, bà O.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O với ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393m2, tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O với ông Trần Ngọc H đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.492,2m2 tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 17/9/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V có đơn kháng cáo (Toà án cấp sơ thẩm nhận đơn ngày 19/9/2024), kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 3/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị số 63/QĐ-VKS-DS, kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 4/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng huỷ Bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Đức B đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ toạ phiên toà và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 63/QĐ-VKS-DS ngày 3/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị, Huỷ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra, tranh tụng công khai tại phiên toà và xem xét quan điểm của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Đức B không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 63/QĐ-VKS-DS ngày 3/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp

cao tại Đà Nẵng, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử huỷ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Đối với "Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án" ngày 28/6/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk (sau đây viết tắt là Chi cục Thi hành án): Bên được thi hành án là Ngân hàng N2 - Chi nhánh L1, tỉnh Đắk Lắk (sau đây viết tắt là Ngân hàng); bên phải thi hành án là vợ chồng ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V. Do không có tiền nộp cho Chi cục Thi hành án, nên ông B và bà V cùng Ngân hàng thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất của ông B, bà V cho vợ chồng ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O, giá chuyển nhượng là 2.794.751.700 đồng, cụ thể như sau:

Thửa đất số 20 diện tích 2.840m² tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17/7/1993 đứng tên ông B, bà V, giá chuyển nhượng là 1.957.185.000 đồng. Thửa đất số 206 diện tích 4.495m², giá chuyển nhượng là 395.773.000 đồng; thửa đất số 207 diện tích 4.115m², giá chuyển nhượng là 341.772.000 đồng; thửa đất số 208 diện tích 1.192m² giá chuyển nhượng là 100.021.700 đồng, các thửa đất này ở tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cùng ngày 01/11/2006 đứng tên ông B, bà V

Theo các lời khai của ông B, bà V thì việc thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông D, bà O là để ông D, bà O đứng tên hộ quyền sử dụng đất, thực tế số tiền 2.794.751.700 đồng là của ông B, bà V bỏ ra nhận chuyển nhượng lại tại Cục thi hành án. Nguồn gốc số tiền 2.794.751.700 đồng của ông B, bà V có được là do ông B, bà V1 chuyển nhượng cho ông D, bà O diện tích 500m2 (một phần của thửa đất số 20) với số tiền là 1.450.000.000 đồng; ông B, bà V vay của ông D, bà O số tiền 1.150.000.000 đồng, vay của ông Nguyễn Thanh K số tiền 200.000.000 đồng. Ông B, bà V nộp đủ giá trị của 04 thửa đất nếu trên, số tiền 2.794.751.700 đồng tại Chi cục Thi hành án.

Ông D, bà O cho rằng: Ông bà nhận chuyển nhượng của ông B, bà V 04 thửa đất nêu trên (thửa 20, thửa 206, thửa 207 và thửa 208) giá chuyển nhượng là 2.794.751.700 đồng. Do hai gia đình là hàng xóm, thân quen nên ông D, bà O tặng cho lại 03 thửa đất số 206, 207 và 208 cho ông B, bà V sử dụng. Đối với thửa đất số 20, diện tích 2.840m2 sau khi nhận chuyển nhượng, ông D, bà O chỉ sử dụng diện tích 500m². Diện tích đất còn lại ông D, bà O cho ông B, bà V ở nhờ trên đất và đồng ý chuyển nhượng lại cho ông B, bà V với giá 1.400.000.000 đồng, nhưng với điều kiện trong thời gian một tháng ông B, bà V phải trả đủ số tiền nêu trên, khi đó ông D, bà O sẽ tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho ông B, bà V. Tuy nhiên, ông B, bà V không giao tiền cho ông D, bà O và cũng không trả lại đất. Thực tế, thửa số 20 ông D, bà O đã tách thành 03

thửa gồm: Thửa số 13 diện tích đất là 393m2 thửa số 14 diện tích đất là 1.429,2m2 thửa số 15 diện tích đất là 500m2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 10/11/2016 đứng tên ông D, bà O.

[2.2] Tại nội dung "Giấy đứng hộ" ngày 28/6/2016, ông D, bà O thừa nhận "Nguyên vợ chồng tôi đứng trên danh chính mua tài sản của ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V, tài sản gồm diện tích 2.840m²… diện tích 1.192m2… diện tích 415m2... diện tích là 4.495m2. Nhưng thực tế gia đình tôi chỉ mua kho của ông B, bà V có diện tích là chiều ngang 10m, chiều dài tỉnh từ mốc lộ giới vô là 20m, trong đó đất thổ cư là 150m2, với số tiền là 145.000.000 đồng trên một mét ngang, tổng cộng là 1.450.000.000 đồng. Mặt khác, tại lời khai của người làm chứng là ông Trần Đức H2 (người ký chứng kiến vào giấy đứng hộ) xác nhận "Ông B, bà V có bán cho ông D, bà O một phần đất trong lô đất của ông B, bà V... Ngang theo QL 14 là 10m chiều sâu 50m, tổng diện tích 500m2 với số tiền là 1.450.000.000 đồng, khi được sang tên quyền sử dụng đất ông D, bà O sẽ đứng tên hộ toàn bộ lô đất của ông B, bà V sau đó trong thời hạn 01 tháng ông D, bà O phải tách thửa và lấy phần đất mình đã mua phần còn lại phải sang tên lại cho cô Nguyễn Thị Đỗ Q là con của ông B, bà V".

Biên bản hòa giải ngày 04/10/2016 tại Ủy ban nhân dân phường T, thị xã B, ông D, bà O thừa nhận có cho vợ chồng ông B, bà V vay 1.150.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định ông B, bà V chỉ chuyển nhượng cho ông D, bà O diện tích đất 500m² với giá 1.450.000.000 đồng và ông D, bà O có cho ông B, bà V vay 1.150.000.000 đồng; thực tế, ông D, bà O chỉ là người đứng tên giúp hộ 04 thửa đất cho ông B, bà V khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi cục Thi hành án.

Như vậy, đủ cơ sở xác định: Quyền sử dụng 02 thửa đất số 13 và thửa số 14 diện tích 393m² và 1.429,2m² thuộc về ông B, bà V, ông B, bà V trả cho ông D, bà O số tiền nợ 1.150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

[2.3] Tuy nhiên, Bản án dân sự phúc thẩm số 61/2020/DS-PT ngày 18/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã được thi hành. Ngày 07/12/2021 Chấp hành viên đã tổ chức thực hiện cưỡng chế và bàn giao đầy đủ tài sản của ông B, bà V cho ông D, bà O.

Sau khi nhận tài sản, ông D, bà O chuyển nhượng thửa đất số 13 và thửa số 14 thuộc tờ bản đồ số 36, cụ thể:

Ngày 20/01/2022, ông D, bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393 m² và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Thu H1. Ngày 18/7/2022, ông D, bà O tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên

đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.429,2m² cho ông Trần Ngọc H.

- Xét tính hợp pháp của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, thấy rằng:

+ Ngày 20/01/2022, ông D, bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393 m² và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Thu H1. Thời điểm này Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chưa bị kháng nghị nên hợp đồng này là hợp pháp.

+ Ngày 18/7/2022, ông D, bà O chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.429,2m² cho ông Trần Ngọc H. Thời điểm này, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 13/7/2022 đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 61/2020/DS-PT ngày 18/12/2020 và tạm đình chỉ thi hành bản án cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Như vậy, việc chuyển nhượng tài sản khi đã có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm và tạm đình chỉ thi hành bản án, nên hợp đồng ngày 18/7/2022 vô hiệu do vi phạm điều kiện mua bán, chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng này ngay tình là không đúng quy định pháp luật.

[2.4] Xét nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với việc nghĩa vụ ông D, bà O phải thực hiện:

+ Đối với việc xác định giá trị thửa đất số 13 và thửa đất số 14:

Tại "Giấy đứng hộ" các bên thỏa thuận diện tích 500m² (tức thửa đất số 15) có giá trị 1.450.000.000 đồng. Do đó, giá trị của thửa đất số 13 và 14, tờ bản đồ số 36 tại thời điểm các bên thỏa thuận tại cơ quan Thi hành án là 507.185.000 đồng (1.957.185.000đ (giá trị thửa đất số 20 (tức thừa 13, 14, 15) thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án) - 1.450.000.000đ (giá trị thừa đất số 15)). Nhận định này là không có căn cứ, bởi lẽ ông D, bà O chỉ đứng tên hộ chứ không phải nhận chuyển nhượng toàn bộ thừa đất số 20 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc trừ giá trị như trên là không chính xác.

+ Đối với việc tăng giá trị tài sản (thừa số 13 và thửa số 14):

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thỏa thuận về giá trị tài sản đang tranh chấp như sau: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất trị giá 1.580.000.000 đồng. Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất trị giá 4.100.000.000 đồng.

Tổng giá trị thửa đất số 13 và thửa đất số 14 hiện nay là (1.580.000.000₫ + 4.100.000.000₫) = 5.680.000.000 đồng. Giá trị tăng thêm của thửa đất số 13 và 14 tính từ thời điểm thỏa thuận thị hành án ngày 28/6/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 5.172.815.000 đồng (5.680.000.000₫ - 507.185.000₫).

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Ngày 07/12/2021 Chấp hành viên đã tổ chức thực hiện cưỡng chế và bàn giao đầy đủ tài sản của ông B, bà V cho ông D, bà O. Như vậy, từ thời điểm thỏa thuận thi hành án ngày 28/6/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm bị đơn ông D, bà O là người sử dụng thửa đất số 13 và thửa đất số 14 ngay tình. Do đó, cần trích lại công sức đóng góp của bị đơn trong quá trình quản lý, bảo tồn, tôn tạo làm tăng giá trị thửa đất số 13 và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 với tổng số tiền 5.172.815.000 đồng.

Nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không chính xác, từ ngày 23/11/2016, ông D, bà O đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ; vụ kiện kéo dài nhiều năm đến ngày 07/12/2021 Chấp hành viên đã tổ chức thực hiện cưỡng chế và bàn giao đầy đủ tài sản của ông B, bà V cho ông D, bà O. Đến năm 2022, Bản án phúc thẩm, Bản án sơ thẩm bị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy để xét xử lại. Do đó, việc cho rằng từ năm 2016 đến nay ông D, bà O là người sử dụng hợp pháp để tính công sức gìn giữ, làm tăng giá trị tài sản là chưa phù hợp với thực tế khách quan.

Xuất phát từ việc xác định sai giá trị thửa đất số 13 và thửa đất số 14 tại thời điểm năm 2016 có giá trị là 507.185.000 đồng và tính công sức đóng góp làm tăng giá trị tài sản cho ông D, bà O nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B, bà V do bị đơn ông D, bà O đã thực hiện quá nghĩa vụ cần phải thực hiện là không đúng.

Từ những phân tích trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2022 giữa ông D, bà O với ông Trần Ngọc H hợp pháp là có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật; xác định ông D, bà O đã thực hiện vượt quá nghĩa vụ cần phải thực hiện với nguyên đơn là chưa đánh giá khách quan, toàn diện, chưa đầy đủ chứng cứ, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, bà V. Những thiếu sót, vi phạm này của Toà án cấp sơ thẩm, Toà án cấp phúc thẩm không thể bổ sung ngay tại phiên toà được.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Vụ án bị huỷ nên nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vụ án bị Toà án cấp phúc thẩm huỷ nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTV Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị số 63/QĐ-VKS-DS ngày 03/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

1.Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; chuyển giao hồ sơ vụ án về cho Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí phúc thẩm dân sự: Ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V không phải chịu nên ông B, bà V được hoàn trả số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0014064 ngày 27/9/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Cường