

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 257/2025/DS-PT

Ngày 25 - 6 - 2025

V/v Tranh hợp đồng chuyển nhượng

QSDD và tranh chấp QSDD

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 Thu Trang

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết, ông Nguyễn Ngọc Sâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa – 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 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 181/2025/TLPT-DS ngày 25/3/2025 về việc “Tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà HM Niê, ông Triệu Thanh P và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DSST ngày 09, 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 221/2025/QĐ-PT ngày 06/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 238/2025/QĐ-PT ngày 05/6/2025 giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà HM Niê, sinh năm 1990 và ông Triệu Thanh P, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Buôn D, xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Duy B, Văn phòng luật sư DT, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 69A, đường TA, khu phố TA, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Lê Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố CH, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Lê Ngọc L, bà Nông Thị Kim P1. Địa chỉ: Đường B, phường TC, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Bà P1 uỷ quyền cho ông L tham gia tố tụng). Vắng mặt.

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

- Ông Mai Trường T1 và bà Hoàng Thị C; địa chỉ: Buôn D, xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà Bùi Thị Thuý L1; địa chỉ: Đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Văn phòng công chứng K; địa chỉ: Đường T, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn nguyên đơn bà HM Niê, ông Triệu Thanh P.

*** Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà HM Niê , ông Triệu Thanh P và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Tháng 7/2018, vợ chồng ông Triệu Thanh P, bà HM Niê (viết tắt là vợ chồng bà HM) bị nợ xấu nên không vay được tiền của Ngân hàng, vì vậy vợ chồng HM vay tiền của ông Ngô M, trú tại hẻm W, phường ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk số tiền 40.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận vợ chồng HM giao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (bìa đỏ) số CM 279268, vào sổ CS 03522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/3/2018 cho ông M để ông M vay tiền Ngân hàng giúp vợ chồng HM, sau khi vay được tiền vợ chồng HM sẽ trả lại tiền cho ông M.

Khoảng một tháng sau ông M thông báo là không vay được tiền Ngân hàng nên có giới thiệu cho vợ chồng HM gặp bà Lê Thị T (viết tắt là bà T) để bà T đứng ra vay giúp. Ngày 09/8/2018, bà T yêu cầu vợ chồng HM đến văn phòng Công chứng K để ký uỷ quyền cho bà T vay ngân hàng, vì tin tưởng nên vợ chồng HM đã đến văn phòng công chứng ký các giấy tờ thủ tục mà không đọc nội dung. Sau một thời gian lâu mà vẫn chưa thấy bà T đưa tiền nên vợ chồng bà HM có tìm gặp bà T để hỏi thì bà T nói lúc là không muốn vay, lúc là không vay được và sau đó nói là M đã bán đất lấy 50.000.000 đồng của bà T.

Đến năm 2019, do thấy bà T vẫn không vay được tiền nên vợ chồng bà HM yêu cầu bà T trả lại bìa đỏ để nhờ người khác vay hộ thì bà T không trả và sau đó gửi đơn đến UBND xã EH đòi nợ vợ chồng HM. Khi vợ chồng bà HM đến Ủy ban thì mới biết là bìa đỏ đã sang tên cho bà T, bà T đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết của vợ chồng bà HM, lừa dối nói là ký uỷ quyền vay hộ nhưng không vay mà lại làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T. Khi làm việc tại Ủy ban xã, bà T đòi vợ chồng bà HM trả lại tiền lúc thì 80.000.000 đồng, lúc thì 108.000.000 đồng nên hòa giải không thành. Năm 2022, vợ chồng bà HM được

Ủy ban xã tiếp tục mời lên làm việc và được biết thửa đất đã bị bà T chuyển nhượng cho người khác.

Xét thấy, bà T đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết của vợ chồng bà HM để lừa dối vợ chồng bà HM sang tên bìa đỏ cho mình rồi sau đó chuyển nhượng cho người khác, vợ chồng bà HM không nhận từ bà T khoản tiền nào, đất vẫn do vợ chồng bà HM quản lý, sử dụng. Vì vậy việc bà T tự ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà HM cho bà T là trái với quy định của pháp luật nên vợ chồng bà HM khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà HM Niê, ông Triệu Thanh P với bà Lê Thị T, đã được Văn phòng công K công chứng số 5428, ngày 09/8/2022, đối với thửa đất 219, tờ bản đồ 32, diện tích 2.400m², tọa lạc tại xã EH, huyện CM (theo giấy chứng nhận QSD đất số CM 279268, vào sổ CS03522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/3/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 02/5/2018) là vô hiệu, đồng thời giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định.

*** Bị đơn bà Lê Thị T trình bày:** Tháng 8/2018 cháu M bạn của con trai tôi có nhờ tôi vay hộ cho bà HM số tiền 50.000.000 đồng và sang tên bìa đỏ cho tôi để tôi đứng vay Ngân hàng sau đó trả lại tiền cho tôi. Mọi chi phí làm thủ tục đều do tôi chi trả, tổng số tiền vợ chồng bà HM nợ tôi là 70.000.000 đồng, vợ chồng bà HM đã đến văn phòng công chứng K để ký hồ sơ thủ tục, sau đó tôi dùng bìa đỏ để đi vay nhưng Ngân hàng đều trả lời bìa này không vay được, tôi đã báo cho cháu M thông báo lại cho vợ chồng bà HM, nhưng họ không có hồi âm. Vì hàng tháng tôi phải trả lãi cho khoản tiền này, tôi thấy tình hình này kéo dài là không ổn nên tôi đi tìm hiểu về diện tích đất thì được biết vợ chồng bà HM đang cho người khác tá (thuê) với thời gian từ 2015 đến 2025, đến tháng 3/2019 chủ thuê đất gửi đơn ra Ủy ban xã yêu cầu can thiệp, tôi cũng được mời đến để giải quyết, tại đây tôi đồng ý cho vợ chồng bà HM thời gian 60 ngày để chuộc lại bìa đỏ nhưng hết thời gian vẫn không có hồi âm. Đến tháng 3/2020 vợ chồng bà HM gọi điện xin chuộc lại, tôi cũng đồng ý và tiếp tục cho thời gian 60 ngày để chuộc lại với số tiền 70.000.000 đồng, nếu đợt này mà vẫn không chuộc thì tôi sẽ đổi ý và không cho chuộc nữa, vì tôi vẫn phải chịu lãi hàng tháng cho họ nhưng sau đó vợ chồng bà HM vẫn không có động thái gì. Vì thời gian quá lâu và đã cho cơ hội nhiều lần nhưng họ không thực hiện nên đến tháng 01/2021 tôi gặp và thương lượng với chủ thuê đất rồi chuyển nhượng đất cho họ với điều kiện là tôi phải trả lại số tiền thuê đất của họ, vì chủ nợ siết nợ quá nên tôi đành đồng ý làm thủ tục sang tên cho họ với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, số tiền này trừ tiền thuê đất, trừ chi phí thủ tục chuyển nhượng và trả nợ cho họ hết. Nay giữa tôi và vợ chồng HM đã hết nợ, vì vậy tôi không còn liên quan đến nữa. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trường T1 trình bày:**

Năm 2015, tôi có nhận hợp đồng tá lại mảnh đất của bà HM và ông P thuộc thửa đất 219, tờ bản đồ 32, diện tích 2.400m² tọa lạc tại xã EH, huyện CM với số tiền 50.000.000đ, thời hạn từ năm 2015-2025.

Quá trình hợp đồng tá đất, vào năm 2022 giữa tôi với người đứng tên chủ sử dụng đất là bà Lê Thị T – địa chỉ thị trấn EP, huyện CM đến gặp tôi để thỏa thuận là bà T sẽ chuyển nhượng lại thửa đất cho tôi, sau khi thống nhất về giá trị tá đất và giá trị chuyển nhượng chúng tôi đã đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng giữa tôi với bà T được thực hiện sau khi tiến hành hòa giải tranh chấp tại UBND xã EH giữa vợ chồng bà HM với bà T. Trong thời gian này diện tích đất là do tôi trực tiếp canh tác và quản lý, trên đất có cà phê, hồ tiêu và 01 căn nhà xây cấp 4 cũ bỏ hoang. Đến ngày 22/3/2022, vì nhu cầu của gia đình nên tôi đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Bùi Thị Thùy L1 – địa chỉ: phường TL, thành phố B. Về thủ tục chuyển nhượng các bên thực hiện đảm bảo đúng quy định và đã hoàn thành.

Giữa bà T với bà HM giao dịch chuyển nhượng hoặc có thỏa thuận với nhau như thế nào thì tôi không rõ, nhưng việc chuyển nhượng giữa tôi với bà T và giữa tôi với bà L1 đều thực hiện trên ý chí, nguyện vọng và đảm bảo về thủ tục pháp lý. Trên thực tế bà HM có nhận tiền của bà T và có nhận tiền tá đất của tôi nhưng bà HM không có biện pháp trả nợ nên đã thống nhất chuyển nhượng thửa đất. Đồng thời, giá trị đất lúc đó còn rất rẻ, sau này giá trị đất tăng, bà HM nảy lòng tham nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là vô lý. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án xem xét toàn diện tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thùy L1 trình bày:**

Tôi có nhận chuyển nhượng của ông Mai Trường T1, bà Hoàng Thị C (trú tại Buôn T, xã EH, huyện CM) thửa đất số 219, tờ bản đồ 32, diện tích 2.400m² (trong đó 60m² đất ở, còn lại đất nông nghiệp), trên đất có một ngôi nhà cấp 4 cũ. Việc chuyển nhượng là dựa trên tinh thần tự nguyện của hai bên, thủ tục chuyển nhượng đảm bảo đúng quy định, tôi đã hoàn thành số tiền của bên mua và bên bán cũng đã giao đất và tài sản trên đất cho tôi canh tác, quản lý, sử dụng nhưng sau đó do không thuận tiện cho việc đi lại nên tôi đã chuyển nhượng lại cho ông Lê Ngọc L, bà Nông Thị Kim P1, về thủ tục chuyển nhượng đảm bảo đúng quy định và đã hoàn thành nên tôi không liên quan nữa.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Ngọc L trình bày:**

Ngày 24/3/2022, tôi nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Thùy L1 thửa đất 219, tờ bản đồ số 32, diện tích 2.400m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279268 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/3/2018 cho bà HG Niê, ngày 02/5/2018 được chỉnh lý sang tên cho bà HM Niê, đất tọa lạc tại xã EH, huyện CM với giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 350.000.000 đồng, nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế là 840.000.000 đồng, trên đất có một căn nhà cấp 4 và một số cây trồng. Khi thực hiện việc chuyển nhượng các bên tham gia giao dịch đều hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các thủ tục đã hoàn tất theo đúng quy định của pháp luật và đã đăng ký biến động sang tên cho Lê Ngọc L và Nông Thị Kim P1 vào ngày 04/6/2022.

Sau khi ký hợp đồng công chứng, ngày 24/3/2022 hai bên tiến hành bàn giao đất, nhà và tài sản khác gắn liền với đất, theo đúng vị trí thửa đất, diện tích, sổ bản đồ theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, trên đất thể hiện có 01 căn nhà xây cấp 4, có mái tôn, nền láng xi măng, cửa không khoá, trong nhà không có vật dụng gì có giá trị, ngoài ra trên đất có cây trồng là cà phê và hồ tiêu. Khi tôi tiến hành thuê người san lấp mặt bằng thì bị vợ chồng bà HM cản trở, không bàn giao và cố ý chiếm giữ thửa đất mà tôi đã nhận chuyển nhượng. Sự việc trên chúng tôi đã khiếu nại lên chính quyền địa phương can thiệp nhưng không thành.

Việc chúng tôi nhận chuyển nhượng đất là ngay tình, trình tự, thủ tục chuyển nhượng đảm bảo đúng quy định của pháp luật, diện tích đất đã được công nhận quyền sử dụng cho chúng tôi, việc vợ chồng HM cản trở, không chịu bàn giao đất và tài sản trên đất là xâm phạm đến quyền và lợi ích của chúng tôi, vì vậy tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà HM trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho chúng tôi.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng K trình bày:**

Ngày 09/8/2018, Văn phòng công chứng K tiếp nhận hồ sơ đề nghị công chứng việc chuyển nhượng giữa ông Triệu Thanh P, bà HM Niê với bà Lê Thị T đối với thửa đất 219, tờ bản đồ 32, diện tích 2.400m² theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất CM 279268 ngày 27/3/2018, đất tọa lạc tại xã EH, huyện CM.

Sau khi nhận hồ sơ, công chứng viên tiến hành kiểm tra các thông tin có liên quan, xét thấy hồ sơ pháp lý đầy đủ và hợp lệ nên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng dựa trên ý chí nguyện vọng của các bên, tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đồng thời công chứng viên đã giải thích cho các bên rõ về quyền và nghĩa vụ của mình và được đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng trước khi ký kết hợp đồng và cùng đồng ý ký kết trước mặt công chứng viên. Như vậy, hồ sơ công chứng số 5428, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2018 về trình tự, thủ tục công chứng được thực hiện đúng quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 09 và 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b,c khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 118, 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; các Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 42, Điều 47 Luật công chứng năm 2013.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà HM Niê, ông Triệu Thanh P về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa bà HM Niê, ông Triệu Thanh P với bà Lê Thị T, được Văn phòng công chứng K công chứng số 5428, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2018 đối với thửa đất 219, tờ bản đồ 32, diện tích 2.400m², tọa lạc tại xã EH, huyện CM (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CM 279268, vào sổ CS03522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/3/2018 cho bà HG Niê, tặng cho bà HM Niê ngày 02/5/2018 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 16/8/2018 cho bà Lê Thị T) là vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Ngọc L, bà Nông Thị Kim P1.

Buộc bà HM Niê, ông Triệu Thanh P bàn giao cho ông Lê Ngọc L, bà Nông Thị Kim P1 đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất 219, tờ bản đồ 32, diện tích 2.400m², tọa lạc tại xã EH, huyện CM (theo giấy chứng nhận QSD đất số CM 279268, vào sổ CS03522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/3/2018 cho bà HG Niê và cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 04/6/2022 cho ông Lê Ngọc L, bà Nông Thị Kim P1). Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường liên thôn cạnh dài 31,39 mét (đo thực tế 33,5 mét); Phía Tây giáp thửa 218 cạnh dài 51,63 mét (đo thực tế 51 mét); Phía Bắc giáp đường liên thôn cạnh dài 60,87 mét (đo thực tế 53,5 mét); Phía Nam giáp thửa 220 cạnh dài 57,83 mét (đo thực tế 57 mét).

3. Về án phí: Bà HM Niê, ông Triệu Thanh P phải chịu số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0013758 ngày 25/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM và 300.000 đồng án phí dân sự cho yêu cầu độc lập của người liên quan.

Ông Lê Ngọc L, bà Nông Thị Kim P1 được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0013913 ngày 22/01/2022 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện CM.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Bà HM Niê, ông Triệu Thanh P phải liên đới chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*** Kháng cáo:** Ngày 03/02/2025, nguyên đơn bà HM Niê, ông Triệu Thanh P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc L, bà Nông Thị Kim P1. Sau đó, bà H'Mal và ông P có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại do án sơ thẩm có vi phạm thủ

tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng và thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ.

* **Kháng nghị:** Ngày 12/02/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 95/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

* ***Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

+ *Về tố tụng:* Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS.

+ *Về nội dung:* Giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 95/QĐ-VKS-DS ngày 12/02/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 09 và 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà HM Niê, ông Triệu Thanh P nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tại đơn khởi kiện, bà HM Niê và ông Triệu Thanh P yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà HM Niê, ông Triệu Thanh P với bà Lê Thị T, đã được Văn phòng công K công chứng số 5428, ngày 09/8/2022, đối với thửa đất 219, tờ bản đồ 32, diện tích 2.400m², tọa lạc tại xã EH, huyện CM (theo giấy chứng nhận QSD đất số CM 279268, vào sổ CS03522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Đắc Lắc cấp ngày 27/3/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 02/5/2018) là vô hiệu, đồng thời giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc L và bà Nông Thị Kim P1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà HM, ông P bàn giao thửa đất 219 và tài sản trên đất cho ông L, bà P1. Quá trình giải quyết vụ án xác định được hiện nay gia đình bà HM, ông P đang quản lý, sử dụng thửa đất số 219. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”* là phù hợp.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc thấy rằng:

Ngày 09/8/2018, vợ chồng ông Triệu Thanh P, bà HM và bà Lê Thị T ký với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ 32, diện tích 2.400m², đất tọa lạc tại xã EH, huyện CM, diện tích đất trên đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279268 ngày 27/3/2018 cho bà HG Niê; ngày 02/5/2018 được chỉnh lý sang tên cho bà HM Niê (do bà HG Niê tặng cho bà HM Niê). Với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng K ngày 09/8/2018. Đến ngày 16/8/2018, được chỉnh lý sang tên bà Lê Thị T.

Quá trình giải quyết vụ án, ông P, bà HM cho rằng ông bà không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 219 cho bà T mà chỉ ký thủ tục ủy quyền cho bà T dùng thửa đất này để vay vốn ngân hàng giúp. Bà Lê Thị T xác định do ông P, bà HM bị nợ xấu nên không thể tự đứng tên vay ngân hàng nên thông qua giới thiệu của M là bạn của con trai bà để nhờ bà đứng ra làm các thủ tục vay ngân hàng giúp. Như vậy, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 đối với diện tích 2.400m² thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ 32, tại xã EH, huyện CM giữa ông Triệu Thanh P, bà HM Niê với bà Lê Thị T là giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch khác nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Còn giao dịch vay tiền, nhờ vay tiền là giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực pháp luật.

Mặc dù việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa bà T với ông P, bà HM là giả tạo nhưng sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý sang tên bà T thì bà T đã chuyển nhượng cho ông T1, bà C. Quá trình giải quyết vụ án, ông T1, bà C thừa nhận ông bà là những người đang nhận tá (thuê) thửa đất nêu trên của vợ chồng bà HM, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T thì ông bà biết việc đất đang có tranh chấp và việc chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân xã mời lên làm việc để hòa giải. Việc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng trong khi biết rõ đất đang có tranh chấp nên giao dịch giữa bà T với ông T1, bà C cũng vô hiệu.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 219 từ bà T thì ông T1, bà C đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thùy L1. Bà L1 không biết việc thửa đất có

tranh chấp và việc chuyển nhượng đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Sau đó, bà L1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Ngọc L, bà Nông Thị Kim P1. Việc chuyển nhượng giữa bà L1 với ông L, bà P1 đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục luật định và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên ông Lê Ngọc L, bà Nông Thị Kim P1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/6/2022. Như vậy, việc nhận chuyển nhượng của bà L1 và ông L, bà P1 là ngay tình.

Xét thấy, mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với ông Triệu Thanh P, bà HM Niê và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với ông Mai Trường T1, bà Hoàng Thị C là vô hiệu nhưng căn cứ quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự thì đối tượng của giao dịch là tài sản có đăng ký quyền sở hữu đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Đồng thời, ông P, bà HM không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình (bà L1, ông L, bà P1) nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập chứng cứ liên quan đến giao dịch vay tiền, nhờ đứng tên vay tiền giữa ông P, bà HM với bà T; cũng không tiến hành cho các đương sự đối chất về giao dịch vay tiền mặc dù lời khai của các bên có nhiều mâu thuẫn.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông P, bà HM thì bà T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Mai Trường T1, bà Hoàng Thị C. Sau đó, ông T1, bà C đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thùy L1. Và bà L1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc L, bà Nông Thị Kim P1. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và chưa làm rõ các nội dung về giá chuyển nhượng theo hợp đồng; giá chuyển nhượng thực tế; thời hạn và hình thức thanh toán tiền chuyển nhượng; việc bàn giao đất trên thực địa; chưa làm rõ lỗi của các bên trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu và các nội dung khác liên quan đến các giao dịch nêu trên để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy, việc thu thập tài liệu chứng cứ của cấp sơ thẩm chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà HM Niê và ông Triệu Thanh P; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn ông Triệu Thanh P, bà HM Niê không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Triệu Thanh P, bà HM Niê; Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 95/QĐ-VKS-DS ngày 12/02/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 06/2025/DSST ngày 09, 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Triệu Thanh P, bà HM Niê không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn Triệu Thanh P, bà HM Niê mỗi người 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2023/0008224 ngày 10/02/2025 (do bà HM Niê nộp) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Mgar;
- CC THADS huyện CM;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Trang