

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐẮK LẮK Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 14/2020/DS-PT
Ngày: 13 - 02 - 2020
“V/v: Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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 Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân.

Bà Lưu Thị Thu Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 231/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2019 về: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 270/2019/QĐ-PT ngày 24/12/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2020/QĐ-PT ngày 16/01/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lục Văn B, sinh năm 1968;

1.2. Bà Mã Thị B1, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện tạm trú tại: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Mã Thị B1 (Văn bản ủy ngày 17/12/2018 - Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961; địa chỉ: Đường T, tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

3.1. Anh Lục Quốc T, sinh năm 1990.

3.2. Anh Lục Quốc T1, sinh năm 1991.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T và anh T1: Anh Từ Thế Anh H, sinh năm 1987; địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2018- Có mặt).

3.3. Ông Võ Tá N, sinh năm 1964 và bà Lê Thị H1, sinh năm 1969.

(Ông Võ Tá N đã chết ngày 31/01/2019 theo trích lục khai tử số 88/TLKT-BS ngày 31/01/2019)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Tá N: Bà Lê Thị H1- Sinh năm 1969, chị Võ Thị P - Sinh năm 1990, anh Võ Tá T2 - Sinh năm 1992, anh Võ Tá H2 - Sinh năm 1993, anh Võ Tá Q - Sinh ngày 16/01/2001.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị Võ Thị P, anh Võ Tá T2, anh Võ Tá H2, anh Võ Tá Q: Bà Lê Thị H1 (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2019 - Có mặt).

3.4. Bà Phan Thị T3, sinh năm 1934; địa chỉ: Thôn X, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.5. Bà Hồ Thị Thanh Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.6. Bà Vũ Thị H3, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.7. Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường N, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Hữu T4. C/v: Trưởng phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.8. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Xuân D. C/v: Chủ tịch UBND huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Xuân L. C/v: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: TDP 2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2020 - Có mặt).

3.9. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình T. C/v: Giám đốc văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk..

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Đăng H4. C/v: Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K; địa chỉ: Khu dân cư T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.10. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Đăng H4. C/v: Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K; địa chỉ: Khu dân cư T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nông Thị N1, sinh năm 1956; địa chỉ: Liên gia 10, TDP 5, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (VẮNG MẶT).

4.2. Bà Nông Thị D, sinh năm 1946; địa chỉ: Thôn S, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (VẮNG MẶT).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Mã Thị B, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lục Văn B là bà Mã Thị B1 trình bày:**

Bà với ông Lục Văn B là vợ chồng. Anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 là con đẻ của bà với ông B. Vào năm 2007, vợ chồng bà thế chấp căn nhà và đất tọa lạc tại Thôn T, xã E, huyện K cho Ngân hàng đầu tư và phát triển huyện E để vay tiền đầu tư làm ăn, hàng năm sẽ đáo hạn và tiếp tục vay lại.

Đến cuối năm 2009, do chưa xoay sở được tiền để trả cho Ngân hàng nên vợ chồng bà đã hỏi vay của ông Nguyễn Văn L số tiền 264.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi bốn triệu đồng) với mục đích đáo hạn ngân hàng. Theo yêu cầu của ông L, vợ chồng bà phải ký giấy nợ số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Tuy nhiên sau khi trả nợ xong cho Ngân hàng thì ngân hàng không cho vợ chồng bà vay lại nên vợ chồng bà không có tiền trả lại cho ông L theo thỏa thuận.

Lúc này ông L nói với vợ chồng bà nên sang tên nhà và đất cho ông L đứng tên để ông L sẽ đi vay giúp cho vợ chồng bà. Vì tin tưởng vào lời nói của ông L nên vợ chồng bà đã đồng ý và cùng nhau đến Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để làm các thủ tục sang tên cho ông L. Đồng thời vợ chồng bà ký tiếp một hợp đồng thuê lại căn nhà đó nhằm đảm bảo các thủ tục để ngân hàng cho ông L vay tiền.

Sau đó, ông L đến báo cho vợ chồng bà biết là đã thế chấp nhà và đất cho Ngân hàng ACB nhưng Ngân hàng chỉ cho vay số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), số tiền này được trừ vào khoản nợ của ông L trước đó. Như vậy vợ chồng bà còn nợ lại số tiền là 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng).

Trong khoảng thời gian trước đó, vợ chồng bà cũng đã trả cho ông L tổng cộng là 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Do tin tưởng ở ông L nên vợ chồng bà không lấy giấy biên nhận của ông L và ông L tính toàn bộ số tiền này đều là tiền lãi vay.

Đối với khoản tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) mà ông L nói là vay giúp cho vợ chồng bà ở Ngân hàng ACB, vợ chồng bà mới chỉ trả lãi được 01 tháng là khoảng hơn 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) đưa trực tiếp cho ông L để ông L trả tiền cho Ngân hàng. Do thời điểm đó, gia đình bà đang chăn nuôi heo nhưng gặp phải nạn dịch heo tai xanh, vợ chồng bà không có tiền để trả tiếp phần lãi suất của những tháng tiếp theo. Do đó, đến tháng 01/2011, ông Nguyễn Văn L đã khởi kiện vợ chồng bà đến Tòa án nhân dân huyện K để đòi nhà. Do vợ chồng bà là người dân tộc thiểu số, không hiểu biết pháp luật nên không trình bày được toàn bộ nội dung sự việc. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện K đã căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn L cùng với hợp đồng thuê nhà mà vợ chồng bà đã ký với ông L để tuyên buộc vợ chồng bà phải trả căn nhà cùng với đất tại Thôn T, xã E,

huyện K, tỉnh Đắk Lắk cùng với tiền thuê nhà cho ông L. (Theo bản án số 18/2011/DSST ngày 16/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện K).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các con của ông bà là anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 có đơn đề nghị xem xét lại đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị tái thẩm số 42/2017/DS-GĐT ngày 06/7/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2011/DSST ngày 16/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk về tranh chấp Hợp đồng thuê nhà ở giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L với bị đơn là vợ chồng bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B.

Sau khi vụ án bị hủy chuyển về lại cho Tòa án nhân dân huyện K giải quyết theo quy định của pháp luật, tuy nhiên do bản án đã được đưa ra thi hành nên phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn L không hợp tác, không nộp tiền tạm ứng án phí để khởi kiện lại vụ án. Vì vậy, vợ chồng bà là phía bị đơn đã làm đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn L. Nên đã thay đổi địa vị tố tụng của ông bà trong vụ án thành nguyên đơn. Vợ chồng bà Mã Thị B1 - Lục Văn B khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn L với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện K xem xét, giải quyết để Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn L vô hiệu, đồng thời buộc ông Nguyễn Văn L trả lại cho vợ chồng bà căn nhà và đất tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 với nội dung: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 với ông Nguyễn Văn L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ với bà Vũ Thị H3; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Vũ Thị H3 với ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn L đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; đồng thời buộc ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 phải trả cho gia đình ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1, anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 thừa số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² đất cùng với 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ có trên đất tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị nhà và đất nêu trên hiện nay là khoảng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) thì đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:**

- Đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà:

Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2011/DSST ngày 16/06/2011 của Tòa án nhân dân huyện K về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L với bị đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy án theo Quyết định kháng nghị tái thẩm số 42/2017/DS-GĐT ngày 06/7/2017.

Theo Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2011/DSST ngày 16/06/2011 của Tòa án nhân dân huyện K đã xét xử, thì ông là nguyên đơn. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và đã được đưa ra thi hành xong thì các con của bị đơn ông B - bà B1 là anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 có đơn thư khiếu nại. Và vụ án đã bị Tòa

án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy án theo Quyết định kháng nghị tái thẩm số 42/2017/DS-GĐT ngày 06/7/2017. Do bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật và đã được đưa ra thi hành xong. Nên sau khi hủy án đưa về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại thì bản thân ông không có yêu cầu khởi kiện lại đối với vụ án liên quan đến “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa ông với ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 nữa. Do đó, ông đề nghị Tòa án xem xét đình chỉ giải quyết vụ án đối với “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa ông đối với bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B.

- **Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Văn B và bà Mã Thị B1** với nội dung đề nghị: “Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L là vô hiệu, đồng thời buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại nhà và đất tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho bà B1, ông B”. Đối với yêu cầu khởi kiện này của ông Lục Văn B và bà Mã Thị B1 thì ông không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi các lý do sau:

Do vợ chồng ông Lục Văn B - bà Mã Thị B1 cần tiền để ông bà trả nợ cho Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh E khi đến hạn thanh toán theo hợp đồng tín dụng ngày 21 tháng 10 năm 2008 của hộ gia đình bà Mã Thị B1. Theo hợp đồng tín dụng thì Hộ gia đình bà Mã Thị B1 đã vay của Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh E với số tiền là 250.000.000 đồng; mục đích vay là: Mua bán nông sản; thời hạn vay là 12 tháng, chia thành 04 kỳ trả lãi, và thời hạn trả nợ gốc là ngày 21/10/2009. Do không có tiền trả nợ khi đến hạn, nên ngày 20/10/2009 vợ chồng ông Lục Văn B và bà Mã Thị B1 đã vay tiền của ông để trả nợ Ngân hàng (Có kèm theo bản phô tô hợp đồng tín dụng giữa hộ gia đình bà Mã Thị B1 với Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh E ngày 21 tháng 10 năm 2008 và biên lai trả tiền của bà Mã Thị B1 tại Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh E vào ngày 20 tháng 10 năm 2009). Cụ thể:

Vào ngày 20/10/2009, ông Lục Văn B và vợ là bà Mã Thị B1 có vay của ông số tiền là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Việc vay mượn giữa hai bên được lập bằng Giấy vay tiền đề ngày 20/10/2009, có chữ ký, chữ viết của ông Lục Văn B và bà Mã Thị B1. Theo giấy vay tiền thì không thể hiện lãi suất, không nêu mục đích vay, chỉ nêu về thời hạn trả là ngày 20 tháng 11 năm 2009 và không nêu tài sản thế chấp để đảm bảo khoản tiền vay.

Tuy nhiên, cùng ngày sau khi hai bên lập văn bản là Giấy vay tiền đề ngày 20 tháng 10 năm 2009 thì hai bên có thống nhất lại là để đảm bảo khoản tiền vay số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) này thì bên vay là bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B có ký Hợp đồng thế chấp tài sản. Bà B1, ông B đã tự nguyện thế chấp tài sản của bên vay (bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B) cho bên cho vay là ông. Cụ thể, Hợp đồng thế chấp tài sản đề ngày 20/10/2009 mà bên B là bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B với bên cho vay bên A là Nguyễn Văn L như sau:

“Đại diện bên A: Ông Nguyễn Văn L. HKTT: Khối 3B – TT E – huyện E – tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện bên B: Ông, bà Mã Thị B (Nhân danh Hộ gia đình). HKTT: Thôn T - xã E - huyện K - tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi bàn bạc chúng tôi thỏa thuận ký kết hợp đồng như sau:

1. Bên A cho bên B vay số tiền 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng)

2. Thời hạn vay 01 tháng; kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2009 đến ngày 20 tháng 11 năm 2009.

Lãi suất 2%/tháng.

Để bảo đảm số tiền vay trên bên B tự nguyện thế chấp cho bên A những tài sản gồm:

Giấy CNQSDĐ số AD 891787 cấp ngày 22/5/2006 - Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, có diện tích 905m² - Tọa lạc tại xã E, huyện K. Mục đích sử dụng: Đầu tư mua bán nông sản, nuôi heo thả hồ cá nước ngọt nhằm phát triển kinh tế gia đình và lo cho các con ăn học.

Trong trường hợp nếu bên B không trả được nợ đúng hạn theo hợp đồng thì bên A có quyền khởi kiện bên B ra trước tòa án nhân dân hoặc bán thế chấp để thu hồi số nợ trên...”

Như vậy, bằng Hợp đồng thế chấp tài sản bà Mã Thị B1 đứng tên nhân danh Hộ gia đình cùng chồng Lục Văn B thực hiện ký kết Hợp đồng thế chấp cho ông Quyền sử dụng đất số AD 891787 cấp ngày 22/5/2006 vay ông số tiền 300.000.000 đồng nêu trên. Thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 01 tháng kể từ ngày 20/10/2009 đến ngày 20/11/2009 và cam kết nếu trường hợp không trả được nợ đúng hạn theo hợp đồng thì ông (bên cho vay) có quyền khởi kiện hoặc bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Hết thời hạn Hợp đồng nhưng vợ chồng B, B1 vẫn không có tiền để trả khoản vay gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi 2%/tháng cho ông. Ngày 21/12/2009, ông Lục Văn B và vợ bà Mã Thị B1 đến nhà, thỏa thuận bán cho ông trọn căn nhà và đất có diện tích tổng thể 905m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 891787 do UBND huyện K cấp ngày 22/05/2006. Cụ thể: Thửa đất số 85 - Tờ bản đồ số 18 - Địa chỉ khu đất: Xã E - huyện K - tỉnh Đắk Lắk - Diện tích 905m², giá bán thỏa thuận là 340.000.000đ - Các khoản thuế, lệ phí sang tên do ông B và bà B1 chịu trách nhiệm chi trả. Sau khi làm giấy mua bán viết tay tại nhà xong, ông cùng ông B, bà B1 đến Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk (thuộc Thị trấn P - huyện K) để được Phòng công chứng số 2 soạn thảo, xác lập hợp đồng. Hai bên cùng ký vào Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 2 và được công chứng cùng ngày 21/12/2009, có số công chứng 1389, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phan Hữu T4 ký và đóng dấu.

Sau khi hoàn thiện hồ sơ đúng trình tự và thực hiện nghĩa vụ thuế cho nhà nước, cơ quan có thẩm quyền là UBND huyện K đã cấp cho ông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 462957, do Phó Chủ tịch Đoàn Xuân B2 ký ngày 27/01/2010.

Sau đó, do chưa có chỗ ở nên vợ chồng B - B1 đến nhà ông thương lượng xin thuê lại nhà để ở thời gian thuê là 06 (sáu) tháng, giá thuê mỗi tháng là 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng). Tuy nhiên, hết thời hạn thuê, ông Lục Văn B và bà Mã Thị B1 đã có hành vi chiếm dụng không chịu hoàn trả lại nhà cho ông và vụ việc được chính quyền cấp cơ sở hòa giải thành theo “Biên bản làm việc” hồi 16 giờ 30 phút vào ngày 29/10/2010 của UBND xã E. Nội dung biên

bản ông Lục Văn B cùng vợ Mã Thị B1 xin khát thêm 20 ngày nữa sẽ hoàn trả lại nhà, đất và tiền thuê nhà cho ông nhưng chỉ là lời hẹn suông. Nhiều lần ông đến nhà nhắc nhở nhưng vợ chồng B, B1 vẫn không thực hiện việc giao trả nhà theo thỏa thuận trong văn bản.

Do đó, ông đã làm đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã giải quyết thể hiện tại bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2011/DSST ngày 16/06/2011.

Sau khi cấp sơ thẩm xét xử xong, bị đơn là ông Lục Văn B và bà Mã Thị B1 không kháng cáo, bản án sơ thẩm không bị kháng nghị nên bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, 15 ngày sau ông làm đơn yêu cầu thi hành án và được Chi cục thi hành án dân sự huyện K giải quyết bằng biên bản cưỡng chế giao tài sản cho ông quản lý sử dụng vào ngày 12/10/2011 trước sự chứng kiến của nhiều đại diện cơ quan, ban ngành có thẩm quyền ở huyện K, chủ tịch xã và khối ban ngành chính quyền địa phương Thôn T cùng tham gia chứng kiến, xác nhận vào Biên bản cưỡng chế bàn giao cùng ngày 12/10/2011.

- Ngày 21/10/2011, ông làm Giấy sang nhượng lại lô đất trên cho bà Vũ Thị H3 và sau đó vào ngày 26/10/2011 vợ chồng ông B, bà B1 thương lượng giữa ông cùng bà Vũ Thị H3 xin mua lại căn nhà và đất nói trên với giá 350.000.000 đồng, hẹn sẽ chồng tiền đủ kể từ ngày 26/10/2011 đến ngày 10/11/2011, thỏa thuận nếu quá ngày 10/11/2011 mà không chồng đủ số tiền 350.000.000 đồng để mua lại nhà thì ông (Nguyễn Văn L) được quyền bán cho bà Vũ Thị H3 và ông B, bà B1 cam đoan sẽ không tranh chấp về sau. (Thể hiện tại Giấy mua lại nhà của ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 đề ngày 26/10/2011).

Đến ngày 10/11/2011, sau khi hết thời hạn thỏa thuận do ông B, bà B1 không mua lại nhà và đất nên ông làm giấy sang nhượng toàn bộ căn nhà và đất trên cho bà Vũ Thị H3 và đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H3 và nay bà H3 đã bán sang tên quyền sử dụng đất lại cho ông Võ Tá N và bà Lê Thị H1.

Do đó, đối với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B nêu trên thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1.

- ***Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1*** với nội dung yêu cầu: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 với ông Nguyễn Văn L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ với bà Vũ Thị H3; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Vũ Thị H3 với ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn L đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; đồng thời buộc ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 phải trả cho gia đình Lục Văn B, Mã Thị B1, Lục Quốc T, Lục Quốc T1 thừa số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² đất cùng với 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ có trên đất tọa lạc tại xã E, huyện K tỉnh Đắk Lắk. Giá trị nhà đất nêu trên hiện nay là khoảng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng)”, với yêu cầu

khởi kiện trên của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong quan hệ giao dịch dân sự. Lý do không đồng ý như sau:

- *Thứ nhất*, tại thời điểm cấp đất, các con trong hộ gia đình của bà Mã Thị B1 còn nhỏ (Lục Quốc T sinh năm 1990 và Lục Quốc T1 sinh năm 1991), không có công sức đóng góp gì trong khối tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Vì tại thời điểm Hộ Mã Thị B1 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSDĐ số V 772997 vào ngày 23/10/2002, diện tích 1405m², thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, sau đó bà B1, ông B bán cho bà Lục Thị T6 500m² vào ngày 22/5/2006, còn lại 905m² đã được đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ số AD 891787 do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2006. Như vậy, tại thời điểm hộ Mã Thị B1 được cấp đất vào ngày 23/10/2002 thì anh Lục Quốc T, Lục Quốc T1 (là con ruột của ông B, bà B1) chưa đủ tuổi, không có công sức, đóng góp gì trong việc hình thành khối tài sản của Hộ Mã Thị B1.

Được chứng minh cụ thể là khi làm giấy tờ quyền sử dụng đất tại cơ quan chức năng ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 đã kê khai tài sản trên là do vợ chồng tự tạo lập, nhận chuyển nhượng lại. Như vậy, anh T, anh T1 không có công sức, đóng góp gì trong quá trình hình thành tài sản này. Trong khi đó hồ sơ cấp đất của Hộ Mã Thị B1 thì đất có nguồn gốc là: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- *Thứ hai*, trong quá trình làm các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là ông Lục Văn B, bà Nguyễn Thị B1 đã khai tài sản trên là do vợ chồng tự tạo lập, nhận chuyển nhượng lại. Đồng thời, tại thời điểm đó, bên đăng ký giao dịch bảo đảm cũng hoàn toàn nhất trí với nội dung hợp đồng và số lượng chủ thể tham gia giao dịch hợp đồng.

- *Thứ ba*, do ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 đã kê khai tài sản trên là do vợ chồng tự tạo lập, nhận chuyển nhượng lại nên khi tham gia giao dịch với người khác ông B, bà B1 đã nhân danh Hộ gia đình tự quyết định, tự định đoạt tài sản của mình.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1, ông Từ Thế Anh H trình bày:**

Anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1 là con đẻ của bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B.

Bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B là vô hiệu, đồng thời buộc ông Nguyễn Văn L trả lại 01 lô đất có diện tích 905m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18 và các tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4 và các công trình phụ, tài sản trên đất tọa lạc tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B. Bởi vì:

Ngày 21/12/2009, ông Lục Văn B1, bà Mã Thị B đã bị ông Nguyễn Văn L lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: do ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 rơi vào tình trạng nợ xấu, không được ngân hàng cho vay lại nên phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L để ông L đi vay giùm. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng công chứng số A, tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 21/12/2009, số công chứng 1389, quyền số 01 TP/CC-SCC/HDGD. Tuy nhiên, nhà và đất nêu trên là của hộ gia đình bà Mã Thị B1 gồm có 04 thành viên: (1) Lục Văn B, (2) Mã Thị B1, (3) Lục Quốc T, (4) Lục Quốc T1.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 891787 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 22/5/2006 đã ghi rõ người sử dụng đất là “Hộ bà: Mã Thị B1” đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m², trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn và 605m² đất vườn (đất màu), tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trên đất còn 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ là nơi trú ngụ duy nhất của hộ gia đình bà Mã Thị B1 nhưng chưa đăng ký chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sở hữu tài sản.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2009 giữa bên chuyển nhượng là ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L nêu trên là vô hiệu, bởi vì:

Thứ nhất, theo quy định tại các Điều 108, 109 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì đất được cấp cho hộ gia đình thuộc quyền sử dụng chung của tất cả mọi thành viên trong hộ gia đình. Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/05/2006 thì hộ gia đình bà Mã Thị B1 gồm có 04 thành viên: (1) Lục Văn B, (2) Mã Thị B1, (3) Lục Quốc T, (4) Lục Quốc T1. Và tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Lục Quốc T, Lục Quốc T1 đã đủ 18 tuổi. Tuy nhiên, anh T và anh T1 không hề hay biết việc chuyển nhượng trên và cũng không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Anh T và anh T1 cũng không ủy quyền cho ai ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong khi đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 146 nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003 thì: “Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình không thực hiện đúng quy định này sẽ bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ Luật dân sự 2005.

Thứ hai, tại thời điểm ngày 21/12/2009 (ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì quyền sử dụng đất đang được ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi

nhánh E- Đắc Lắc. Đến ngày 22/01/2010 mới đăng ký xóa thế chấp. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm khoản 4 Điều 348 Bộ Luật dân sự 2005.

Thứ ba, hợp đồng có tên là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và chỉ có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nội dung chuyển nhượng tài sản có trên đất (nhà cửa, tài sản khác cũng chưa được chứng nhận quyền sở hữu) nhưng phần lời chứng của công chứng viên lại công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”....

Thứ tư, các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng và công chứng viên không ký vào từng trang của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (vi phạm khoản 3 Điều 36 Luật Công chứng năm 2006).

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật này, ngày 27/01/2010 Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắc Lắc đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 cho ông Nguyễn Văn L. Nhưng phần “nguồn gốc sử dụng” lại ghi là: “Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất”.

Đến ngày 21/10/2011 vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ đã chuyển nhượng lại nhà đất trên cho bà Vũ Thị H3 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K (nay là Văn phòng đăng ký đất đai huyện K - Đơn vị trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắc Lắc) đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị H3 (theo hồ sơ số 24496001323CNVP). Sau đó, bà Vũ Thị H3 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 (theo hồ sơ số 24496001875CNVP) ngày 24/8/2015. Hiện nay, toàn bộ nhà đất nêu trên đang do vợ chồng ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 quản lý, sử dụng.

Việc ông Nguyễn Văn L lừa dối khiến ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông Nguyễn Văn L là hành vi trái pháp luật, anh T và anh T1 không được biết và không được tham gia ký kết hợp đồng, sau đó quyền sử dụng đất được sang tên cho ông Nguyễn Văn L, rồi ông L sang tên tiếp cho bà Vũ Thị H3, bà H3 sang tiếp cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 nhằm tẩu tán tài sản, là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1.

Vì vậy, anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1 có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 với ông Nguyễn Văn L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ với bà Vũ Thị H3; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Vũ Thị H3 với ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn L đã đăng ký biến động sang tên ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; đồng thời buộc ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 phải trả cho gia đình ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1, anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện

tích 905m² đất cùng tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4 và các công trình phụ tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*** Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Thanh Đ trình bày:**

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn L. Giữa bà và chồng bà ông Nguyễn Văn L với ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1, anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 không có mối quan hệ gì.

Với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 trong vụ án thì bà không đồng ý. Lý do bà không đồng ý thì nội dung bà thống nhất như lời trình bày của ông Nguyễn Văn L. Đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B và yêu cầu độc lập của anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H3 trình bày:**

Vào ngày 21 tháng 10 năm 2011, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² (trong đó 300m² đất thổ cư, 605m² đất nông nghiệp) nhà cấp 4 và các công trình phụ, các bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng số A. bà đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, các bên đã làm biên bản giao nhận ngày 14/12/2011 trước sự chứng kiến của chính quyền địa phương (công an xã, cán bộ địa chính xã, ban tự quản thôn xóm).

Sau đó ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 không chịu giao nhà cho bà, bà đã khởi kiện bà B1 ra Tòa án nhân dân huyện K để đòi lại tài sản mà bà đã mua lại của ông L, bà Đ.

Ngày 18/7/2013, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm. Buộc bà Mã Thị B1 trả lại tài sản cho bà theo Bản án số 09/2013/DSST. Sau đó bà Mã Thị B1 kháng cáo. Tại bản án Dân sự phúc thẩm số 175/2013/DSPT ngày 02/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên giữ nguyên Quyết định của Bản án sơ thẩm số 09/2013/DSST ngày 18/7/2013 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

Sau đó ngày 25/3/2014, bà Mã Thị B đã tự ý phá khóa và hủy hoại một số tài sản của nhà bà, hành vi này đã bị cơ quan công an huyện Krông Pắc khởi tố, Viện kiểm sát truy tố và Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã xét xử đối với bà Mã Thị B1 về tội “Không chấp hành án” theo Bản án hình sự sơ thẩm số 21/2015/HSST ngày 15/4/2015.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông Võ Tá N và bà Lê Thị H1. Việc chuyển nhượng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² đất cùng với 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ trợ có trên đất tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk giữa bà Vũ Thị H3 với ông Võ Tá N và bà Lê Thị H1 là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng P, có địa chỉ tại Đường C, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đến ngày 24/8/2015, ông Võ Tá N và bà Lê Thị H1 đã được UBND huyện K bổ sung về mặt pháp lý sang tên ông bà vào giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 đã cấp cho ông Nguyễn Văn L vào ngày 27/01/2010. Cụ thể là: chuyển nhượng cho ông Võ Tá N, sinh năm 1964, CMND số: 371611586 và bà Lê Thị H1, thường trú tại xã C, huyện P, tỉnh K. Theo hồ sơ số: 24496001875 CNVP ngày 24/8/2015.

Do đó, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 trong vụ án thì với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện trên. Đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B và yêu cầu độc lập của anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1. Đồng thời đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong quan hệ giao dịch dân sự.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tá N là bà Lê Thị H1 trình bày:**

Vào ngày 17/8/2015, bà Lê Thị H1 và chồng là ông Võ Tá N có nhận chuyển nhượng lại 01 lô đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số BA 462957 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn L được đăng ký biến động sang tên cho bà Vũ Thị H3 và bà Vũ Thị H3 tiếp tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà. Lô đất này có diện tích 905m² (trong đó đất ở 300m², đất trồng cây hàng năm 605m²). Tài sản gắn liền trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4 và công trình phụ có tổng diện tích là 80m² và tường xây bao quanh của bà Vũ Thị H3. Diện tích đất này thuộc tờ bản đồ số 18, thửa đất số 85 tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Trần Mạnh T7 (nguyên đất này của bà Lục Thị T6 nhận chuyển nhượng một phần đất từ thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã E, huyện K của hộ Mã Thị B1); Phía Tây giáp đất bà Phạm Thị Hoa S; Phía Nam giáp đất ông Huỳnh Bá M; Phía Bắc giáp Quốc lộ 26. Tài sản nhận chuyển nhượng có trị giá là: 590.000.000đồng.

Sau đó vợ chồng bà có đến Văn phòng công chứng P, có địa chỉ tại đường C, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk để công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với bà Vũ Thị H3.

Đến ngày 24/8/2015 vợ chồng bà được UBND huyện K bổ sung về mặt pháp lý sang tên vợ chồng bà vào giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 đã cấp cho ông Nguyễn Văn L vào ngày 27/01/2010.

Quá trình sử dụng thì vợ chồng bà có xây dựng thêm một số công trình sau: 01 Vòm tôn lợp mái hiên; 01 vòm tôn lợp bên hông nhà; lợp mái nhà sau và sửa chữa một số công trình đã hư hỏng và xây công bờ rào gạch trét xi măng. Hiện nay gia đình bà đang trực tiếp quản lý và sử dụng lô đất và tài sản trên đất nói trên và không có tranh chấp gì với ai.

Nay bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B khởi kiện yêu cầu Tòa án “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2009 giữa hộ bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L vô

hiệu và trả lại diện tích đất và nhà cho bà B1, ông B; Và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1 có đơn yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 với ông Nguyễn Văn L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ với bà Vũ Thị H3; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Vũ Thị H3 với ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn L đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; đồng thời buộc ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 phải trả cho gia đình Lục Văn B, Mã Thị B1, Lục Quốc T, Lục Quốc T1 thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² cùng với 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ có trên đất tọa lạc tại xã E, huyện K tỉnh Đắk Lắk. Giá trị nhà và đất nêu trên hiện nay là khoảng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng)”.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tá N trong vụ án thì bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1. Bởi lẽ: Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số BA 462957 của bà Vũ Thị H3 là đúng với quy định của pháp luật. Trong quá trình sử dụng vợ chồng bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1 nhằm bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong quan hệ giao dịch dân sự là gia đình bà.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tá N là chị Võ Thị P, anh Võ Tá T2, anh Võ Tá H2, anh Võ Tá Q: Bà Lê Thị H1 trình bày:**

Bà Lê Thị H1 với ông Võ Tá N là vợ chồng. Trong quá trình chung sống ông bà có 04 người con là chị Võ Thị P, sinh năm 1990; anh Võ Tá T2, sinh năm 1992; anh Võ Tá H2, sinh năm 1993 và anh Võ Tá Q, sinh ngày 16 tháng 01 năm 2001. Ông Võ Tá N đã chết vào ngày 24 tháng 01 năm 2019. Sau khi ông Võ Tá N chết, Tòa án đã đưa bà cùng các con của ông bà và mẹ đẻ của ông N là bà Phan Thị T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Võ Tá N. Bản thân chị P, anh T2, anh H2 và anh Q đã làm văn bản ủy quyền cho bà để bà thay mặt các anh chị để tham gia tố tụng tại Tòa án. Riêng đối với bà Phan Thị T3 là mẹ đẻ của ông Võ Tá N thì bà T3 đã có văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế của ông Võ Tá N.

Nay nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B khởi kiện yêu cầu Tòa án “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2009 giữa hộ bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L vô hiệu và trả lại diện tích đất và nhà cho bà B1, ông B; Và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1 có yêu cầu

độc lập với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 với ông Nguyễn Văn L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ với bà Vũ Thị H3; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Vũ Thị H3 với ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn L đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; đồng thời buộc ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 phải trả cho gia đình Lục Văn B, Mã Thị B1, Lục Quốc T, Lục Quốc T1 thửa số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² đất cùng với 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ trợ có trên đất tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị nhà và đất nêu trên hiện nay là khoảng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng)”.

Với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tá N trong vụ án thì chị Võ Thị P, anh Võ Tá T, anh Võ Tá H và anh Võ Tá Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn bà Mã Thị B, ông Lục Văn B và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1. Đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị B, ông Lục Văn B và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1 nhằm bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong quan hệ giao dịch dân sự là gia đình chị P, anh T, anh H, anh Q.

*** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tá N là bà Phan Thị T3 (mẹ đẻ của ông Võ Tá N) trình bày:** Bà là mẹ đẻ của ông Võ Tá N, vào ngày 12 tháng 4 năm 2019, bà Phan Thị T3 có văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế của ông Võ Tá N, văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế của ông Võ Tá N đã được Ủy ban nhân dân xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk xác nhận vào ngày 12/4/2019, số chứng thực 37, quyền số 01-SCT/CK,CD. Do đó bà không tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án.

*** Ông Phan Hữu T4 là người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk trình bày:**

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B và yêu cầu độc lập của anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1:

Liên quan đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất: Đối với tài sản là Quyền sử dụng đất số AĐ 891787, Thửa đất số 85; Tờ bản đồ số 18; Diện tích 905m²; Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn: 300m²; Đất trồng cây hàng năm khác 605m². Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên được chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng: 1389, quyển: 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 21/12/2009 tại Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk giữa: bên chuyển nhượng là Hộ ông Lục Văn B và bà Mã Thị B1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L. Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được công chứng viên Phan Hữu T4 ký, công chứng tại Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk. Việc Công chứng viên Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk tại thời điểm chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công

chứng: 1389, quyền: 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 21/12/2009 là theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Bởi:

- Tại thời điểm cấp đất vào ngày 23/10/2002 theo giấy chứng nhận QSDĐ số V 772997, diện tích 1405m², thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện K cấp cho hộ Mã Thị B1 thì các con trong hộ Mã Thị B1 còn nhỏ (Lục Quốc T sinh năm 1990 và Lục Quốc T1 sinh năm 1991), không có công sức đóng góp gì trong khối tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Sau đó năm 2006 bà B1, ông B bán cho Lục Thị T6 500m², còn lại 905m² và đã được đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ số AĐ 891787 do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2006, diện tích 905m², thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Trong quá trình làm các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 đã khai tài sản trên là do vợ chồng tự tạo lập, nhận chuyển nhượng lại. Đồng thời, tại thời điểm đó, bên đăng ký giao dịch chuyển nhượng cũng hoàn toàn nhất trí với nội dung hợp đồng và số lượng chủ thể tham gia giao dịch hợp đồng. Cụ thể bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B nhân danh hộ gia đình thực hiện việc chuyển nhượng trên.

Do đó, Phòng công chứng A không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1389, quyền: 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 21/12/2009 giữa Hộ ông Lục Văn B, Mã Thị B1 và ông Nguyễn Văn L. Do không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1389, quyền: 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 21/12/2009 giữa ông ông Lục Văn B, Mã Thị B1 và ông Nguyễn Văn L nên Phòng công chứng A cũng không đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ với bà Vũ Thị H3; giữa bà Vũ Thị H3 với ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1;

Do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1. Ngoài ra, Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk không có ý kiến gì thêm.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện K, ông Nguyễn Xuân H5 và ông Phan Xuân L trình bày:**

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 đối với ông Nguyễn Văn L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 trong vụ án. Thì phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện K có ý kiến như sau:

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên mà người khởi kiện yêu cầu hủy bỏ là hợp đồng giao dịch dân sự của các bên liên quan thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự. Vì qua xem xét về nguồn gốc đất chuyển nhượng tài liệu hồ sơ lưu trữ thể hiện thì:

- Vào năm 2002, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tập trung cho người dân của xã E, huyện K (trong đó có thôn T + thôn X của xã E)

theo Quyết định 585/QĐ-UB ngày 23/10/2002 của UBND huyện K trong đó danh sách chủ sử dụng đất đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ có hộ bà Mã Thị B1.

Hộ bà Mã Thị B1 đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ vào ngày 23/10/2002, theo GCNQSDĐ số V 772997, diện tích 1405m², thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Mã Thị B1 vào ngày 23/10/2002 là đúng với trình tự, thủ tục được quy định tại thời điểm đăng ký thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đến ngày 27 tháng 3 năm 2006, Hộ Mã Thị B1 do bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B đại diện của “Hộ” đã chuyển nhượng một phần thửa đất với diện tích 500m² cho hộ bà Lục Thị T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực tại UBND xã E vào ngày 28/3/2006.

Đến ngày 22/5/2006 Hộ bà Lục Thị T6 được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSDĐ số AĐ 891786, thửa đất số 85a, tờ bản đồ số 18, diện tích 500m², địa chỉ khu đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Và diện tích đất còn lại 905m² của Hộ Mã Thị B1 đã được cấp đổi lại theo GCNQSDĐ số AĐ 891787, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² (đất ở tại nông thôn : 300m², đất trồng cây hàng năm khác: đến năm 2013 là 605m²), địa chỉ khu đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp vào ngày 22/5/2006 cho Hộ bà Mã Thị B1. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Đến ngày 21 tháng 12 năm 2009, Hộ bà Mã Thị B1 do bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B đại diện của “Hộ” đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại 905m² (đất ở tại nông thôn: 300m², đất trồng cây hàng năm khác: đến năm 2013 là 605m²), thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, địa chỉ khu đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Văn L.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk vào ngày 21/12/2009, số công chứng 1389, quyền số 01/TP-CC-SCC/HĐGD. Ngày 20/01/2010, ông Nguyễn Văn L có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đến ngày 27/1/2010, ông Nguyễn Văn L đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BA 462957, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² (đất ở tại nông thôn : 300m², đất trồng cây hàng năm khác: đến năm 2013 là 605m²). Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng thì ông Nguyễn Văn L đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H3 và bà Vũ Thị H3 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1. Hiện nay, Quyền sử dụng đất này đã được đăng ký biến động sang tên ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 theo hồ sơ số 24496001875 CNVP ngày 24/8/2015.

Như vậy, liên quan đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản là Quyền sử dụng đất số AĐ 891787, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² (đất ở tại nông thôn: 300m², đất trồng cây hàng năm

khác: đến năm 2013 là 605m²). Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Tài sản trên được chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1389, quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 21 tháng 12 năm 2009 tại Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk là giao dịch dân sự giữa các bên.

Việc ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H3 sau đó bà Vũ Thị H3 tiếp tục chuyển nhượng sang cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1. Hiện nay, Quyền sử dụng đất này đã được đăng ký biến động sang tên ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 theo hồ sơ số 24496001875 CNVP ngày 24/8/2015. Đây cũng là giao dịch dân sự giữa các bên.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk đồng thời là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, ông Cao Đăng H4 trình bày:**

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 đối với ông Nguyễn Văn L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 trong vụ án. Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K có ý kiến như sau:

Đối với các hợp đồng nêu trên mà người khởi kiện yêu cầu hủy bỏ là hợp đồng giao dịch dân sự của các bên liên quan thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự. Vì xét về nguồn gốc đất chuyển nhượng thì: Theo giấy chứng nhận QSDĐ số V 772997, diện tích 1405m², thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện K cấp ngày 23/10/2002 cho hộ Mã Thị B1. Vào thời điểm cấp thì các con trong hộ Mã Thị B1 còn nhỏ (Lục Quốc T sinh năm 1990 và Lục Quốc T1 sinh năm 1991), không có đóng góp gì trong khối tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Sau đó đến năm 2006 bà B1, ông B bán cho Lục Thị T6 500m², còn lại 905m² và đã được đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ số AĐ 891787 do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2006, diện tích 905m², thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Việc thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai, thực hiện các thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Sau khi các bên liên quan lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền (Văn phòng công chứng; UBND cấp xã) thì nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K). Sau khi thẩm tra hồ sơ đầy đủ thủ tục theo quy định tại thời điểm thực hiện các thủ tục nêu trên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp đăng ký biến

động) hoặc trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận (đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận) theo quy định. Việc thực hiện các thủ tục nêu trên là đúng với trình tự thủ tục được quy định tại thời điểm đăng ký thực hiện các thủ tục nêu trên.

*** Người làm chứng bà Nông Thị D trình bày:**

Bà là mẹ đẻ của chị Mã Thị B1. Sau khi chị B1, anh B sinh các cháu Lục Quốc T vào năm 1990, sinh cháu Lục Quốc T1 vào năm 1991 thì vợ chồng ông B – bà B1 sinh sống trên thành phố B. Quá trình vợ chồng ông B – bà B1 sinh sống do làm ăn khó khăn nên bán nhà trên thành phố B nên vợ chồng cùng các con chuyển về sinh sống cùng bà. Thời điểm chuyển về sống cùng với bà là vào năm 1992.

Thấy vợ chồng con gái gặp khó khăn trong cuộc sống, nhà ở không có nên bà (Nông Thị D) có cho hai con của vợ chồng Mã Thị B1 là cháu T, cháu T1 06 chỉ vàng (vàng 9999) để mua đất làm nhà ở. Thời điểm bà cho vàng các cháu là con của vợ chồng chị B1 để mua đất làm nhà ở là vào năm 1992.

Số vàng trên bà không đưa trực tiếp cho hai con của vợ chồng chị B1 mà bà giao trực tiếp cho chủ đất là ông Nguyễn A, người đã bán đất cho bà. Ngoài việc bà cho hai con của vợ chồng Mã Thị B1 là cháu T, cháu T1 số vàng 06 chỉ vàng 9999 thì bà Nông Thị N1 (là mẹ nuôi của Mã Thị B1) cũng cho cháu T, cháu T1 là 06 chỉ vàng 9999 để đủ tiền mua đất của ông Nguyễn A. Diện tích đất mà bà và bà N1 đã mua của ông Nguyễn A có chiều ngang là 25m, còn chiều dài bà không rõ. Đất này tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K. Khi giao dịch trả tiền cho ông Nguyễn A thì bà và bà Nông Thị N1 trực tiếp trả. Bà khẳng định thời điểm bà và bà Nông Thị N1 cho vàng cháu T, cháu T1 là vào năm 1992. Việc cho vàng bà cũng như bà N1 không đưa trực tiếp cho chị B1, anh B là mẹ đẻ của cháu T, cháu T1 mà thông qua việc trực tiếp trả tiền cho chủ đất là ông Nguyễn A. Hiện ông Nguyễn A đang sinh sống tại thôn X, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi mua diện tích đất của ông Nguyễn A xong thì các cháu T, T1 cùng vợ chồng ông B, bà B1 sinh sống trên diện tích đất đã mua. Trong quá trình sinh sống vợ chồng chị Mã Thị B1 có 01 lần mượn bìa đỏ đất của bà để đem đi cầm cố vay tiền về để đáo hạn ngân hàng. Việc vợ chồng chị B1 mượn bìa đỏ quyền sử dụng đất của bà có con trai bà là anh Mã Minh V, sinh năm 1979 có biết. Và Mã Minh V có đồng ý cho vợ chồng chị Mã Thị B1 mượn để đem đi cầm cố vay tiền.

Số tiền vợ chồng chị B1 vay là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Người cho vay là ông Nguyễn Văn L. Ông L buộc bà và con trai Mã Minh V ký vào giấy tờ vay và giấy tờ thế chấp bìa đỏ của bà. Và bà cùng con trai đã ký vào giấy tờ này.

Số tiền vợ chồng B vay 140.000.000 đồng của ông L (do bà và anh V trực tiếp ký thì ông L mới cho vay) thì mỗi ngày vợ chồng chị B1 phải trả tổng tiền lãi là 500.000 đồng/1 ngày/140.000.000 đồng.

Sau này bà có bán 05m ngang đất của gia đình để lấy số tiền 120.000.000 đồng và bà đưa số tiền này cho vợ chồng con trai là Mã Minh V trực tiếp đem tiền đi trả cho ông L để lấy bìa đỏ của bà về (Bìa đỏ Quyền sử dụng đất mà bà đã đưa cho vợ chồng Mã Thị B1 mượn để vợ chồng chị B1 đem cầm cố chỗ ông

L để mượn số tiền 140.000.000 đồng) cộng với số tiền chị B1 bán ruộng 25.000.000 đồng để trả tổng số tiền đã vay của ông L. Tổng tiền đã trả cho ông L là 145.000.000 đồng.

Khi vợ chồng Mã Minh V và chị B1 trả tiền thì ông L đã trả lại bìa đồ Quyền sử dụng đất cho bà và vợ chồng V đã đem về cho bà. Khi vợ chồng V trả tiền cho ông L thì ông L không viết biên nhận hay giấy tờ gì cả.

Quá trình sinh sống trên diện tích đất mà bà và bà N1 mua cho hai con của vợ chồng chị B1 là cháu T, cháu T1, thì vợ chồng chị B1 cùng các cháu đã trực tiếp sinh sống trên diện tích đất này. Quá trình sinh sống thì vợ chồng chị B1 có chuyển nhượng cho ai hay đem cầm cố cho ai khác không thì bà hoàn toàn không biết.

Chị B1, anh B và các con của vợ chồng chị B1 có chuyển nhượng diện tích đất mà bà và bà Nông Thị N1 mua cho hai cháu để ở cho ai khác không thì bà hoàn toàn không biết, vì bà và bà N1 đã cho các cháu là con của chị B1 rồi.

Nay chị Mã Thị B1, anh Lục Văn B khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn L và các cháu Lục Quốc T, Lục Quốc T1 có yêu cầu độc lập thì bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng bà Nông Thị N1 trình bày:**

Bà là mẹ nuôi của chị Mã Thị B1, anh Lục Văn B là chồng của chị B1 (con đẻ nuôi của bà). Đối với anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 là các cháu ngoại nuôi của bà. Còn ông Nguyễn Văn L không có mối quan hệ gì với bà, bà không biết ông Nguyễn Văn L là ai.

Bà không nhớ năm kết hôn của vợ chồng anh B chị B1 nhưng các con của anh B chị B1 thì bà nhớ, anh T sinh đầu năm 1990, anh T1 sinh vào cuối năm 1991. Đến năm 1992 vợ chồng anh B chị B1 và các con chuyển về sinh sống tại nhà mẹ ruột của chị B1 là bà Nông Thị D ở huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Khi vợ chồng chị B1 anh B cùng hai con về nhà mẹ đẻ ở thì bà thấy gia đình chị B1 khó khăn quá nên bà có cho hai cháu là Lục Quốc T và Lục Quốc T1 06 chỉ vàng vào năm 1992 để các cháu mua đất sinh sống.

Bà cho hai cháu nhưng vì các cháu còn quá nhỏ nên bà cùng bà Nông Thị D trả tiền mua đất cho ông Nguyễn A ở thôn X, xã K, huyện K.

Số tiền bà bỏ ra là 06 chỉ vàng còn bà Nông Thị D (mẹ đẻ của chị B1) cho thêm 06 chỉ, tổng cộng là 12 chỉ vàng. Bà và bà D trực tiếp trả tiền mua đất cho ông Nguyễn A. Thời điểm cho vàng là vào năm 1992, loại vàng 9999.

Sau khi mua đất của ông Nguyễn A thì vợ chồng anh B chị B1 trực tiếp sử dụng và quản lý. Trong quá trình sử dụng thì anh B, chị B1 có cầm cố hay chuyển nhượng cho ai không thì bà không biết.

Trong quá trình anh B và chị B1 sử dụng bà không có biết việc anh B và chị B1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên cho ông Nguyễn Văn L ở huyện E.

Nay chị Mã Thị B1, anh Lục Văn B khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Nguyễn Văn L thì nguyện vọng của bà là đồng ý với yêu cầu khởi kiện trên của chị B1 và anh B để lấy lại tài sản trên cho các cháu Lục Quốc T và Lục Quốc T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 4 Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 106, 107, 108, 109, 110, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 106, 107, 113, 127 của Luật đất đai 2003; điểm a khoản 3 Điều 43, Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ;

- Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL ngày 06 tháng 04 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ vào Điều 24, Điều 26 của Nghị quyết số: 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 và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B về việc: “Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L là vô hiệu, đồng thời buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại nhà và đất tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B”;

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1 về việc: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 với ông Nguyễn Văn L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ với bà Vũ Thị H3; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Vũ Thị H3 với ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn L đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; đồng thời buộc bà Lê Thị H1 và những người thừa kế của ông Võ Tá N phải trả cho gia đình tôi (Lục Văn B, Mã Thị B1, Lục Quốc T, Lục Quốc T1) thừa số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² đất cùng với 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ trợ có trên đất tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.”

4. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa ông Nguyễn Văn L đối với bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B.

5. Về chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B phải chịu tổng số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và được khấu trừ vào số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) tiền tạm ứng mà bà Mã Thị B đã nộp. Số tiền này đã được chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với mức là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền

300.000 đồng mà bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B đã nộp (do anh Lục Quốc T1 nộp thay) theo biên lai số AA/2017/0005058 ngày 20/4/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Nguyên đơn bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 54.196.413 đồng (theo mức: 36.000.000 đồng + $\{(3\% \times (1.406.547.113 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng})\} = 54.196.413 \text{ đồng}$).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng anh Lục Quốc T đã nộp (do ông Từ Thế Anh H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2017/0005218 ngày 16/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng anh Lục Quốc T1 đã nộp (do ông Từ Thế Anh H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2017/0005217 ngày 16/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2019, Nguyên đơn bà Mã Thị B1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T1, Lục Quốc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, Lục Quốc T1. Bà B1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải chịu án phí dân sự là không đúng.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên đơn yêu cầu độc lập và nội dung đơn kháng cáo.

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

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Mã Thị B1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T và Lục Quốc T1 là không có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Mã Thị B1, anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

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] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Mã Thị B1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T và Lục Quốc T1 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Mã Thị B1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lục Quốc T và Lục Quốc T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Văn B và bà Mã Thị B1 với nội dung đề nghị: *“Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L là vô hiệu, đồng thời buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại nhà và đất tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho bà B1, ông B”*. Và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 với nội dung: *“Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 với ông Nguyễn Văn L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ với bà Vũ Thị H3; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Vũ Thị H3 với ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn L đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; đồng thời buộc ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 phải trả cho gia đình bà Mã Thị B1 thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² cùng với 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ trợ có trên đất tọa lạc tại xã E, huyện K tỉnh Đắk Lắk”*.

[2.1.1] Xét về nguồn gốc đất:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do Tòa án đã thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai do các đương sự cung cấp thì Hội đồng xét xử thấy: Nguyên diện tích đất 905m² có nguồn gốc là được tách thửa từ thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk từ diện tích 1405m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số V 772997 đã được UBND huyện K cấp cho hộ Mã Thị B1 vào ngày 23/10/2002. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đến ngày 27 tháng 3 năm 2006, Hộ Mã Thị B1 do bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B đại diện của “Hộ” đã chuyển nhượng một phần thửa đất với diện tích 500m² cho hộ bà Lục Thị T6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực tại UBND xã Ea Kly vào ngày 28/3/2006. Đến ngày 22/5/2006 Hộ bà Lục Thị T6 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số AĐ 891786, thửa đất số 85a, tờ bản đồ số 18, diện tích 500m², địa chỉ khu đất: xã E, huyện K tỉnh Đắk Lắk và diện tích đất còn lại 905m² đã được Hộ Mã Thị B1 cấp đổi lại theo GCNQSDĐ số AĐ 891787, thửa đất số

85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² (đất ở tại nông thôn: 300m², đất trồng cây hàng năm khác: đến năm 2013 là 605m²), địa chỉ khu đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp vào ngày 22/5/2006 mang tên Hộ bà Mã Thị B1. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Đến ngày 21 tháng 12 năm 2009, Hộ bà Mã Thị B1 do bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B đại diện của “Hộ” đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại 905m², thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18 cho ông Nguyễn Văn L.

Ngày 27/01/2010, ông Nguyễn Văn L đã được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSDĐ số BA 462957, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m². Địa chỉ khu đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời, theo biên bản xác minh ngày 27 tháng 02 năm 2019, đại diện chính quyền địa phương xã E cung cấp: thì diện tích đất trên có nguồn gốc là được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất”. Và theo biên bản xác minh ngày 28 tháng 3 năm 2019, đại diện chính quyền địa phương xã E cung cấp: “Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 772997 diện tích 1405m², thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do UBND huyện K cấp ngày 23/10/2002 cho Hộ Mã Thị B1 nguyên quyền sử dụng đất này đã được Hộ Mã Thị B1 sử dụng ổn định và được Ban tự quản thôn T, UBND xã E đề nghị UBND huyện K công nhận quyền sử dụng đất cho Hộ Mã Thị B1 vào thời điểm đó”.

Theo biên bản xác minh ngày 27 tháng 02 năm 2019, đại diện Công an xã E cung cấp: “Hộ Mã Thị B1 có địa chỉ tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có đăng ký hộ khẩu tại địa phương theo hồ sơ EK 2494 quyển số 4, đăng ký nhân khẩu vào năm 2000. Hộ Mã Thị B1 do bà Mã Thị B1 làm chủ hộ. Các nhân khẩu kèm theo ngoài bà Mã Thị B1, sinh năm 1971 còn có các nhân khẩu là: Lục Văn B, sinh năm 1968 (chồng), Lục Quốc T1, sinh năm 1991 (con) và Lục Quốc T, sinh năm 1989 (con). Cho tới thời điểm hiện nay thì Hộ Mã Thị B1 còn có 03 nhân khẩu là bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B và anh Lục Quốc T. Đối với Lục Quốc T1 đã cắt khẩu chuyển đi nơi khác sinh sống. Địa điểm Lục Quốc T1 chuyển đến sinh sống là phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày đi là ngày 17/8/2006”.

Như vậy, căn cứ vào thời điểm cấp đất ngày 23 tháng 10 năm 2002 thì Hộ Mã Thị B1 (do Mã Thị B1 làm chủ hộ) ngoài Lục Văn B, sinh năm 1968 thì các con là Lục Quốc T và Lục Quốc T1 còn nhỏ, đều dưới 15 tuổi. Nên anh T và anh T1 không có công sức đóng góp gì trong việc tạo lập khối tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Bà Mã Thị B1 và bà Nông Thị D, Nông Thị N1 đều cho rằng : Nguồn gốc đất là do bà Nông Thị D, bà Nông Thị N1 cho Lục Quốc T và Lục Quốc T1 tất cả là 12 chỉ vàng (9999) để mua, bà D và bà N1 đã trực tiếp dùng số vàng đó đứng ra trả tiền mua đất để cho các cháu T và T1 có nhà để ở. Chủ đất mà hai bà đã bỏ tiền ra mua là ông Nguyễn A, sinh năm 1953, trú tại thôn X, xã K, huyện K. Sau khi hai bà D và N1 giao tiền mua đất cho chủ đất xong, do các con còn

nhỏ nên bà B1 đã đứng ra ký giấy tờ mua bán, bà D và bà N1 không có ký vào giấy tờ mua bán này. Hai bà D và N1 là người trực tiếp trả vàng với số lượng vàng là 12 chỉ. Sau đó chủ đất là ông A đã trực tiếp làm thủ tục tách thửa và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Mã Thị B1. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Mã Thị B1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh T và anh T1 đã không cung cấp được giấy tờ mua bán đất của ông Nguyễn A, đồng thời cũng không cung cấp được giấy tờ tặng cho vàng của bà Nông Thị D và Nông Thị N1 cho vàng anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1. Tòa án cũng đã triệu tập ông Nguyễn A chủ đất theo lời khai mà bà Mã Thị B1, bà Nông Thị N1 và bà Nông Thị D cung cấp nhưng ông A không đến làm việc, qua xác minh tại địa chỉ bà D, bà N1 cung cấp thì ông A đi khỏi địa phương. Do đó, không có cơ sở chấp nhận lời khai mà nguyên đơn bà Mã Thị B1 và lời khai của người làm chứng bà Nông Thị D, bà Nông Thị N1 đã cung cấp cho Tòa án về nguồn gốc đất.

[2.1.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng: 1389, quyển: 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 21/12/2009 tại Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk giữa: bên chuyển nhượng là Hộ ông Lục Văn B và bà Mã Thị B1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L, Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ vào GCNQSDĐ được cấp của Hộ Mã Thị B1 vào thời điểm cấp ngày 23 tháng 10 năm 2002 và GCNQSDĐ được cấp lại, do bà Mã Thị B1 trực tiếp đăng ký biến động và được cấp lại theo GCNQSDĐ số AĐ 891787 do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2006 đứng tên Hộ bà Mã Thị B1, diện tích 905m², thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vào ngày 21/12/2009, bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B đã đại diện “Hộ” chuyển nhượng diện tích đất 905m² cho ông Nguyễn Văn L. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1389, quyển: 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 21/12/2009 giữa bên chuyển nhượng Hộ ông Lục Văn B, Mã Thị B1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L tại Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk.

Mặc dù tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các con của bà B1 - ông B là anh Lục Quốc T, sinh năm 1990 và Lục Quốc T1, sinh năm 1991 đều đã trên 15 tuổi được quyền tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nhưng xét về nguồn gốc đất do ông B, bà B1 tạo lập vào năm 2002 thì thời điểm này anh T, sinh năm 1990 (12 tuổi) và anh T1, sinh năm 1991 (11 tuổi) còn nhỏ chưa có công sức đóng góp gì. Ngày 27/3/2006 ông B, bà B1 chuyển nhượng diện tích 500m² nằm trong diện tích 1.405m² cho bà Lục Thị T6, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được công chứng, chứng thực tại UBND xã E nhưng không có sự ký nhận của anh T, anh T1. Mặc khác, ngày 20/10/2009 bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B có vay của ông Nguyễn Văn L số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) để trả nợ Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh E số tiền 240.000.000 đồng, là số tiền mà hộ bà B1 ông B vay của ngân hàng vào ngày 21/10/2008 để mua bán nông sản. Như vậy, mục đích của bà B1, ông B vay tiền của ông L là để bà B1, ông B sử dụng phục vụ cho hộ gia

đình, đến ngày 20/11/2009 đến hạn trả nợ cho ông L nhưng bà B1, ông B không có tiền trả nên ngày 21/12/2009 ông B, bà B1 cùng ông L thỏa thuận và viết tay với nhau 01 bản cam kết hợp đồng mua bán đất và nhà ở trên đất (BL219). Sau đó cùng ngày 21/12/2009 giữa hai bên đã ra phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1389, quyển: 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng hộ ông Lục Văn B, Mã Thị B1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L, theo hợp đồng thì hộ ông B, bà B1 chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 905m², thửa đất 85, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại thôn T, xã E, K, huyện K theo GCNQSDĐ số AD 891787 do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2006 cho hộ bà Mã Thị B1. Do vậy, bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B đã đại diện “Hộ gia đình” quyết định, định đoạt đối với quyền sử dụng đất mang tên hộ và tự chịu trách nhiệm đối với cá nhân hộ gia đình là đúng theo quy định tại các Điều 106, 107, 108, 109, 110 của Bộ luật dân sự 2005 và anh T, anh T1 cũng không có ý kiến gì về việc bà B1, ông B tự ý quyết định, định đoạt đối với tài sản trên. Quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa bà B1 cho rằng vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2009 giữa bên chuyển nhượng là ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L là do vợ chồng bà bị ông L lừa dối nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông L đã lừa dối ông bà nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Vì vậy, có cơ sở khẳng định bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B đã nhân danh Hộ gia đình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng: 1389, quyển: 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 21/12/2009 tại Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng do bà B1, ông B là người đại diện của “Hộ” xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp. Do đó, không có căn cứ để Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Hộ bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L là vô hiệu, đồng thời buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại nhà và đất tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho bà B1, ông B theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B.

Do không có cơ sở để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa hộ bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B đối với ông Nguyễn Văn L vào ngày 21/12/2009. Nên cũng không có cơ sở để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ với bà Vũ Thị H3 và cũng không có cơ sở để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Vũ Thị H3 với ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; Bên cạnh đó bà Vũ Thị H3 nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ, sau đó bà Vũ Thị H3 chuyển nhượng cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Nên căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự thì bà H3, ông N, bà H1 là người thứ 3 mua tài sản nên cần phải bảo vệ người thứ ba ngay tình. Vì vậy, không có cơ sở để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn L đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị

H1; không có cơ sở để tuyên buộc bà Lê Thị H1 và những người thừa kế của ông Võ Tá N phải trả cho gia đình Lục Văn B, Mã Thị B1, Lục Quốc T, Lục Quốc T1 thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² đất cùng với 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ trợ có trên đất tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà:

Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2011/DSST ngày 16/06/2011 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L với bị đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy án theo Quyết định kháng nghị tái thẩm số 42/2017/DS-GĐT ngày 06/7/2017. Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2011/DSST ngày 16/06/2011 của Tòa án nhân dân huyện K đã xét xử, thì ông Nguyễn Văn L là nguyên đơn. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và đã được đưa ra thi hành xong thì các con của bị đơn bà B1 - ông B là anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 có đơn thư khiếu nại. Và vụ án đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy án theo Quyết định kháng nghị tái thẩm số 42/2017/DS-GĐT ngày 06/7/2017. Do bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật và đã được đưa ra thi hành xong. Nên sau khi đưa về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại thì ông Nguyễn Văn L không có yêu cầu khởi kiện lại đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa ông Nguyễn Văn L đối với ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 nữa. Đồng thời khi nộp đơn khởi kiện bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B cũng không yêu cầu Tòa án xem xét về hợp đồng thuê nhà giữa hai bên. Do ông Nguyễn Văn L cũng như bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với “Hợp đồng thuê nhà”. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án đối với “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” giữa ông Nguyễn Văn L đối với bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B là phù hợp.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, Lục Quốc T1 là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B và toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T và Lục Quốc T1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Xét kháng cáo của bà Mã Thị B1 cho rằng cấp sơ thẩm buộc bà phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là không đúng, HĐXX thấy rằng: Do yêu cầu khởi kiện của bà B1 không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc bà B1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với mức là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 54.196.413 đồng (theo mức: 36.000.000 đồng + {(3% x (1.406.547.113 đồng - 800.000.000 đồng))} = 54.196.413 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số: 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.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Mã Thị B1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Mã Thị B1, anh Lục Quốc T và anh Lục Quốc T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Mã Thị B1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 4 Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 106, 107, 108, 109, 110, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 106, 107, 113, 127 của Luật đất đai 2003; điểm a khoản 3 Điều 43, Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ;

Căn cứ vào Điều 24, Điều 26 của Nghị quyết số: 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 và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B về việc: “Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L là vô hiệu, đồng thời buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại nhà và đất tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B”;

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T, anh Lục Quốc T1 về việc: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Lục Văn B, bà Mã Thị B1 với ông Nguyễn Văn L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ với bà Vũ Thị H3; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Vũ Thị H3 với ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 462957 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn L đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Võ Tá N, bà Lê Thị H1; đồng thời buộc bà Lê Thị H1 và những người thừa kế của ông Võ Tá N phải trả cho gia đình tôi (Lục Văn B, Mã Thị B1, Lục Quốc T, Lục Quốc T1) thửa số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 905m² đất cùng với 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ trợ có trên đất tọa lạc tại xã E, huyện K tỉnh Đắk Lắk.”

3. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa ông Nguyễn Văn L đối với bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B.

4. Về chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B phải chịu tổng số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và được khấu trừ vào số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) tiền tạm ứng mà bà Mã Thị B1 đã nộp. Số tiền này đã được chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với mức là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) mà bà Mã Thị B1, ông Lục Văn B đã nộp (do anh Lục Quốc T1 nộp thay) theo biên lai số AA/2017/0005058 ngày 20/4/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Nguyên đơn bà Mã Thị B1 và ông Lục Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 54.196.413đ (Năm mươi tư triệu một trăm chín sáu ngàn bốn trăm mười ba đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) anh Lục Quốc T đã nộp (do ông Từ Thế Anh H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2017/0005218 ngày 16/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Quốc T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) anh Lục Quốc T1 đã nộp (do ông Từ Thế Anh H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2017/0005217 ngày 16/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mã Thị B1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: AA/2019/0000477 ngày 08/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Anh Lục Quốc T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (Do bà Mã Thị B1 nộp thay) theo biên lai thu số: AA/2019/0000476 ngày 08/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Anh Lục Quốc T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (Do bà Mã Thị B1 nộp thay) theo biên lai thu số: AA/2019/0000475 ngày 08/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm 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 huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

Nguyễn Thị Hằng