

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 104/2023/DS-PT

Ngày 08-3-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú.

Các Thẩm phán: 1. Ông Trương Công Bình.
2. Ông Trần Duy Tuấn.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Trung - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 509/2023/TLPT-DS ngày 13/12/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DSST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắc Lắc, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 490/2023/QĐ-PT ngày 26/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Quang Đ; Sinh năm 1952.

Địa chỉ: Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn T; địa chỉ: Tổ dân phố 3A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắc Lắc (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà H'K Niê (đã chết)

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà H'K Niê:

2.1. Bà H'T Niê; Sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 02 Bùi Thị X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H'T Niê: Ông Tổ Tiến D; Địa chỉ: Số 55 Mai Hắc Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2.2. Bà H'Q Niê; Sinh năm 1987.

Địa chỉ: Buôn M, thị trấn. E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2.3. Ông Y'G Niê; Sinh năm 1991.

Địa chỉ: Buôn O, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y'G Niê: Bà H'Q Niê; Địa chỉ: Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2.4. Bà H'C Niê; Sinh năm 1993.

Địa chỉ: Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2.5. Ông Y B Byă (tên khác Y B Yă Kuk); Địa chỉ: Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2.6. Bà H Nang Niê; địa chỉ: Khối 4, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn L (sinh năm 1961) và bà Hồ Thị Thanh Đ (sinh năm 1963);

Đại chỉ: Khối 3B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L: Ông Nguyễn Đình B; Địa chỉ: 865A Hùng V, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K là bà H'T Niê, bà H'Q Niê, ông Y G Niê, bà H'C Niê.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Ngày 12/01/2017, ông Phạm Quang Đ có nhận chuyển nhượng QSDĐ từ bà H' K Niê, cùng các con là Y Gi Niê, bà H T Niê, H'Q Niê và H'C Niê diện tích 483m² đất, thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25, theo GCNQSDĐ số BA 696499, được UBND huyện Ea Kar cấp ngày 02/07/2010 cho ông Y T Niê và bà H' K Niê, mục đích là để gia đình bà H K trả nợ đến hạn tại ngân hàng, chi phí chữa bệnh cho bà H K và các khoản nợ khác. Các bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định, sau khi ký hợp đồng ông Đ đã giao đủ số tiền 550.000.000đ, bà H K cùng các con đã giao đất cho ông Đ quản lý, sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, không có tranh chấp và hiện nay ông Đ đã xây nhà cấp 04 để ở và trồng cây lâu năm. Do thời điểm nhận chuyển nhượng ông Y T Niê đã bị Tòa án nhân dân huyện Ea Kar

tuyên bố mất tích nên hợp đồng không thể công chứng, thực hiện các thủ tục chuyển QSDĐ theo quy định.

Việc ông Đ nhận chuyển nhượng QSDĐ là có trên thực tế, mặc dù không tuân thủ về hình thức theo quy định. Tuy nhiên, căn cứ khoản 1 Điều 129 của BLDS thì các bên tham gia chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên được xác lập ngày 12/01/2017 có hiệu lực pháp luật.

Bà H'Q Niê là người thừa kế các quyền và nghĩa vụ của bà H' K Niê, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Y'G Niê, bà H' T Niê trình bày: Tôi, Y G Niê, bà H T Niê, bà H C Niê là con của ông Y T Niê và bà H K Niê. Bố tôi đã bị Tòa án nhân dân huyện Ea Kar tuyên bố mất tích năm 2015, mẹ tôi chết vào tháng 03 năm 2017 và chúng tôi là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của mẹ tôi.

Vào khoảng tháng 01/2017, mẹ tôi cùng các anh chị em trong gia đình tiến hành thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phạm Quang Đ diện tích 483m², thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25 với giá 550.000.000đ. Mục đích của gia đình chúng tôi sang nhượng cho ông Đ là để lấy tiền thanh toán nợ ngân hàng, là các khoản vay đến hạn trả của bố mẹ tôi, chi trả tiền chữa trị cho mẹ tôi bị bệnh ung thư và giải quyết các vấn đề khó khăn trong gia đình do bố tôi bị tuyên bố mất tích và mẹ tôi bị bệnh nặng không lao động được. Tôi xác định đã bàn giao đất, GCNQSDĐ bản chính cho ông Đ. Do đó, tôi đề nghị Tòa xem xét, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chúng tôi với ông Đ, vì việc chuyển nhượng là thực tế và chúng tôi đã nhận đủ tiền, bàn giao đất cho ông Đ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L thì việc sang nhượng đất giữa ông L với mẹ chúng tôi như thế nào chúng tôi không biết, không nghe bà H K nói. Ông L có cung cấp giấy sang nhượng đất ghi ngày 29/12/2016 thể hiện mẹ tôi có sang nhượng diện tích 237,5m², anh chị em chúng tôi không biết. Về chữ ký và chữ viết mang tên mẹ tôi trong giấy sang nhượng trên tôi không biết có phải là của mẹ tôi hay không, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định.

Người thừa kế các quyền và nghĩa vụ do người chết để lại bà H'C Niê trình bày: Tôi là con của ông Y T Niê, bà H K Niê. Bố tôi đã bị Tòa án nhân dân huyện Ea Kar tuyên bố mất tích năm 2015, mẹ tôi chết vào tháng 03/2017 và chúng tôi là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của mẹ tôi.

Vào khoảng tháng 01/2017, mẹ tôi cùng các anh chị em trong gia đình tiến hành thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phạm Quang Đ diện tích 483m², thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25 với giá 550.000.000đ. Tôi xác định đã bàn giao đất, GCNQSDĐ cho ông Đ. Do đó, tôi đề nghị Tòa xem xét, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chúng tôi với ông Đ, vì việc chuyển nhượng là thực tế và chúng tôi đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông Đ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L thì việc sang nhượng đất giữa ông L với mẹ chúng tôi như thế nào chúng tôi không biết, không nghe bà H K nói. Ông L có cung cấp giấy sang nhượng đất ghi ngày 29/12/2016 thể hiện mẹ tôi có

sang nhượng diện tích 237,5m² thì anh chị em chúng tôi không biết. Về chữ ký và chữ viết mang tên mẹ tôi trong giấy sang nhượng trên tôi không biết có phải là của mẹ tôi hay không, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L trình bày: Vào ngày 29/12/2016, tôi có nhận chuyển nhượng của bà H K Niê 237,5m² đất (trong đó có 75m² đất ở và 162,5m² đất trồng cây lâu năm) là một phần diện tích của thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 350.000.000đ. Đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Đ, dài 50m; Tây giáp đất còn lại của bà H K Niê, dài 50m; Nam giáp đường Trần Quang K, rộng 4,75m; Bắc giáp đất ông B, rộng 4,75m. Sau khi xác lập giấy sang nhượng đất tôi đã giao đủ tiền cho bà H K Niê. Tuy nhiên, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông Y T Niê không có mặt tại địa phương nên không thể ký được hợp đồng công chứng.

Thời điểm sang nhượng đất không có tranh chấp, việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, đối tượng tham gia ký hợp đồng chính là chủ sở hữu, người đứng tên trên GCNQSDĐ số BA 696499, việc bà H K bán một nửa đất của bà cho tôi không làm ảnh hưởng đến phần diện tích đất còn lại của ông Y T Niê. Hiện nay theo Kết luận giám định số 186/KL-PC09, ngày 22/11/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk, kết luận: chữ ký, chữ viết trong giấy sang nhượng ngày 29/12/2016 là của bà H K Niê ký và viết ra. Căn cứ Điều 129 của BLDS, mặc dù Giấy sang nhượng ngày 29/12/2016 giữa tôi với bà H K Niê không được công chứng, chứng thực nhưng chúng tôi đã thỏa thuận Hợp đồng bằng văn bản, đã giao đủ tiền đồng nghĩa là thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2016. Đồng thời đề nghị Tòa tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/01/2017 giữa ông Phạm Quang Đ với bà H K Niê cùng các con.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DSST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang Đ và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L.

Tuyên bố: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phạm Quang Đ với bà H'K Niê, H Q Niê, Y G Niê, bà H'T Niê, bà H'C Niê, ngày 12/01/2017 có hiệu lực pháp luật. Ông Đ có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động QSDĐ sang đứng tên ông Định theo quy định của pháp luật.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn L với bà H'K Niê xác lập ngày 29/12/2016 vô hiệu.

Buộc ông Y B Byă, bà H'N Niê, bà H'Q Niê, ông Y'G Niê, bà H'T Niê phải thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết bà H'K Niê để lại: trả cho ông L tổng số tiền 653.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi

của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Ông L phải chịu 4.320.000đ chi phí cho việc giám định đã nộp. Chi phí xem xét thẩm định và chi phí định giá ông L, bà Đ tự nguyện nộp nên không đề cập giải quyết.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000đ án phí DSST. Buộc bà H'Q Niê, ông Y'G Niê, bà H'T Niê và bà H'C Niê, ông Y B Byă, bà H'N Niê phải liên đới chịu 30.120.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ngày 24/09/2023, ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị Thanh Đ làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Công nhận giấy sang nhượng đất ngày 29/12/2016 giữa ông Nguyễn Văn L với bà H'K Niê.

Ngày 25/9/2023, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K là các bà H'T Niê, bà H'Q Niê, ông Y G Niê, bà H'C Niê làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L bà Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người khởi kiện vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của mình.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K Niê vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2016 giữa ông Nguyễn Văn L với bà H'K Niê. Đối với nội dung kháng cáo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2017 giữa bà H'K Niê cùng các con là bà H'Q Niê, ông Y' G Niê, bà H' T Niê, bà H' C Niê với ông Phạm Quang Đ thì tại phiên tòa bà H' C Niê, bà H' Q Niê xin rút một phần kháng cáo, không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/01/2017 vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K Niê là bà H'T Niê, ông Y G Niê, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DSST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo hướng xác định lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2016 giữa ông Nguyễn Văn L với bà H'Khit N vô hiệu là

50/50. Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà H K Niê phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 602.500.000đ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp phần kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K Niê là bà H'T Niê, ông Y G Niê. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ nội dung kháng cáo của bà H' Q Niê và bà H' C Niê.

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 tụng 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.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K là bà H'T Niê, bà H'Q Niê, ông Y G Niê, bà H'C Niê nộp trong thời hạn luật định; người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo là bà H' Q Niê và bà H' C Niê đã xin rút một phần kháng cáo đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2017 giữa bà H'K Niê cùng các con là bà H'Q Niê, ông Y G Niê, bà H' T Niê, bà H' C Niê với ông Phạm Quang Đ. Xét thấy việc rút một phần nội dung kháng cáo là tự nguyện, cần chấp nhận. Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ nội dung kháng cáo của bà H' Q Niê và bà H' C Niê.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất mà các bên đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng: Tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25 là của hộ gia đình ông Y T, bà H'K, bà H' Q Niê, ông Y'G Niê, bà H'Tr Niê, bà H'C Niê đã được UBND huyện Ea Kar cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 696499 ngày 02/07/2010 cho ông Y T Niê, bà H'K Niê. Như vậy, đây là tài sản chung của hộ gia đình ông Y T Niê, bà H'K Niê.

[2.2] Xét kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K là các bà H'T Niê, ông Y G Niê đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 12/01/2017, bà H'K Niê cùng các con là bà H' Q Niê, ông Y'G Niê, bà H'T Niê, bà H'C Niê chuyển nhượng diện tích đất 483m² đất, thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25 cho ông Đ với giá 550.000.000đ. Mặc dù hợp đồng các bên viết tay, không được công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K đều thừa nhận là tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thừa nhận chữ ký và chữ viết trong hợp đồng trên là do họ ký. Kết luận giám định số 186/KL-PC09 ngày 22/11/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk

Lắc, kết luận: chữ ký, chữ viết trong giấy sang nhượng ngày 12/01/2017 dưới mục người bán đất là do bà H'K ký và viết ra. Quá trình giải quyết người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà H'K cũng đã thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất 196 là nhằm cân trừ nợ cho ông Đ vì trước đây gia đình bà H'K đã vay tiền của ông Đ để trả nợ ngân hàng và các chi phí chữa bệnh cho bà H'K. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền, nhận đất quản lý và sử dụng ổn định từ năm 2017 đến nay, không ai tranh chấp hay có ý kiến gì. Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng thuộc trường hợp được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng cho ông Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H' Q Niê và H' C Niê đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày ngày 12/01/2027 cho ông Phạm Quang Đ. Như vậy, các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất là có trên thực tế, các bên tự nguyện và đồng ý với giá chuyển nhượng nhưng sau khi xét xử sơ thẩm những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K (bà H' T Niê và ông Y G Niê) lại kháng cáo cho rằng giá chuyển nhượng trong hợp đồng không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng do các bên xác lập ngày 12/01/2017, giữa bà H'K Niê cùng các con là bà H' Q Niê, ông Y'G Niê, bà H'T Niê, bà H'C Niê và ông Đ có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Xét kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K là các bà H'T Niê, bà H'Q Niê, ông Y G Niê, bà H'C Niê và kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2016 giữa ông Nguyễn Văn L với bà H'K Niê. Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 29/12/2016, bà H K Niê đã chuyển nhượng một phần diện tích đất là 237,5m² (trong đó có 75m² đất ở và 162,5m² đất trồng cây lâu năm) là một phần diện tích của thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Buôn M, thị trấn E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Văn L.

Xét về hình thức cũng như nội dung của hợp đồng đều vi phạm nghiêm trọng về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Mặc dù hợp đồng trên được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật (Điều 502 BLDS 2015). Đất và tài sản trên đất thuộc quyền quản lý sử dụng của hộ gia đình ông Y T Niê, bà H'K Niê. Tuy nhiên, hợp đồng trên đều không có chữ ký hoặc ủy quyền của ông Y T Niê cùng các con là bà H'T Niê, bà H'Q Niê, ông Y G Niê, bà H'C Niê nên hợp đồng trên đã vi phạm nghiêm trọng điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Ông L bà Đ kháng cáo cho rằng mặc dù hợp đồng có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau trên thực tế, cụ thể ông L đã giao đủ số tiền 350.000.000đ cho bà H' K Niê, là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của bên mua. Hội đồng xét xử xét thấy việc giao kết hợp đồng này chỉ có mình bà H' K tham gia ký kết và nhận tiền, các chủ sử dụng khác không biết và cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào.

Hơn nữa, trên thực tế thì bà H' K và ông Đ cũng chưa bàn giao tài sản chuyển nhượng cho nhau mà sau khi ký kết thì gia đình bà H' K vẫn là người quản lý sử dụng. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo của ông L bà Đ về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2016 giữa ông Nguyễn Văn L với bà H'K Niê.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định của pháp luật thì khi hợp đồng bị vô hiệu thì các bên giao trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phải bồi thường. Về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là do cả 02 bên, các bên khi tham gia giao dịch buộc phải biết các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, các bên đều biết ông Y T Niê, bà H'T Niê, bà H'Q Niê, ông Y G Niê, bà H'C Niê là đồng sở hữu tài sản nhưng không tham gia ký kết hoặc ủy quyền ký kết nhưng các bên vẫn giao dịch chuyển nhượng với nhau nên các bên đều có lỗi. Về mức độ lỗi, bà H K Niê là chủ sử dụng tài sản, biết rõ tài sản của hộ gia đình nhưng khi chuyển nhượng và nhận tiền không báo cho các đồng chủ hữu khác biết. Bà H' K Niê còn cam kết có trách nhiệm làm bì, sang tên trên GCNQSD đất cho ông L nhưng bà H K không thực hiện. Hơn nữa, sau khi bán đất cho ông L bà H' K Niê lại tiếp tục bán cho ông Đ và cũng không trả lại tiền cho ông L. Như vậy, lỗi của bà H' K Niê là lớn hơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của bà H' K 6 phần, ông L 4 phần là phù hợp. Theo kết quả định giá thì phần diện tích đất là 237,5m² (trong đó có 75m² đất ở và 162,5m² đất trồng cây lâu năm) là một phần diện tích của thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25 các bên chuyển nhượng với giá 350.000.000đ. Giá hiện tại là 855.000.000đ. Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà H K có nghĩa vụ trả lại cho ông L số tiền chuyển nhượng 350.000.000đ và 303.000.000đ tiền chênh lệch (855.000.000đ – 350.000.000đ = 505.000.000đ x 60% = 303.000.000đ). Tổng cộng là 603.000.000đ.

Ông L chưa nhận đất và tài sản trên phần đất 237,5m² nên không phải giao trả cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà H K diện tích đất trên.

[3] Các vấn đề khác các đương sự không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2023/DSST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Người thừa kế quyền nghĩa vụ của bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Người liên quan có yêu cầu độc lập không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí DSPT và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Người liên quan có yêu cầu độc lập được miễn tiền án phí phúc thẩm (người cao tuổi)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ nội dung kháng cáo của bà H' Q Niê và bà H' C Niê.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H'K là bà H'T Niê, ông Y G Niê. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DSST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 66, 67, 68, Khoản 2 Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Khoản 3 Điều 167 luật đất đai 2013; Khoản 1 Điều 79, Nghị định số 43/NĐ-CP, ngày 15 tháng 05 năm 2014.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang Đ

Tuyên bố: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quang Đ với bà H' K Niê, H' Q Niê, Y G Niê, bà H' T Niê, bà H' C Niê ngày 12 tháng 01 năm 2017 có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Quang Đ có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biết động quyền sử dụng đất sang đứng tên ông Phạm Quang Đ theo quy định của pháp luật.

[4] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với bà H K Niê xác lập ngày 29 tháng 12 năm 2016 vô hiệu.

Buộc ông Y B Bĩa, bà H N Niê, bà H'Q Niê, ông Y' G Niê, bà H'T Niê, bà H'C Niê phải thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết bà H' K Niê để lại: Trả cho ông Nguyễn Văn L tổng số tiền 653.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định, xem xét thẩm định tại chỗ định giá tài sản, ông Đ đã tạm ứng nhưng tự nguyện nộp, không yêu cầu nên không đề giải quyết.

Ông Nguyễn Văn L phải chịu 4.320.000 đồng chi phí cho việc giám định đã nộp. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá ông L, bà Đ tự nguyện nộp, nên không đề cập giải quyết.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0016687, ngày 08/12/2020, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

Buộc bà H' Q Niê, ông Y'G Niê, bà H'T Niê và bà H'C Niê, ông Y B Byă, bà H N Niê phải liên đới chịu 30.120.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Theo cách tính: 653.000.000 đồng = {20.000.000 đồng + (253.000.000 x 4%)} trong phạm vi di sản do người chết bà H' K Niê để lại.

Trả lại cho ông Phạm Quang Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu số AA/2019/0011423, ngày 14/10/2020, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thanh Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà H'T Niê, bà H'Q Niê, ông Y G Niê, bà H'C Niê phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 00041134, 00041133, 00041135, 00041136 cùng ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Ea Kar;
- CCTHADS H. E;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú