

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 166/2020/DSPT

Ngày 17/9/2020

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy
phần đăng ký thay đổi quyền sử dụng đất,
hủy hợp đồng do giả tạo, lừa dối”*

**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: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Ông Doãn Đình Quyền

Ông Trần Duy Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 17 tháng 9 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2020/TLPT-DS ngày 12/8/2020, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy phần đăng ký thay đổi chủ sở hữu quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng do giả tạo và lừa dối”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 187/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 171/2020/QĐ-PT ngày 10/9/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H; trú tại: đường K, tổ dân phố ĐK, thị trấn LS, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2017): Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1960; trú tại: Đường AK, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lương Trọng Đ, sinh năm 1973, bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1983; cùng trú tại: đường X, phường ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2018): Ông Lê Thành N, sinh năm 1987; trú tại: Đường B, phường TL1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

3.1. Bà HD Êban, sinh năm 1981;

3.2. Bà HS Êban, sinh năm 1957;

Cùng trú tại: Buôn K, xã ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà HD và bà HS (Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2019): Ông Từ Thế Anh H1; trú tại: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.3. Ông YB Êban; trú tại: Buôn H, xã DH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk

3.4. Bà HT Êban;

3.5. Bà HB Êban;

3.6. Ông YL Êban;

3.7. Ông YT Êban;

Cùng trú tại: Buôn K, xã ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.8. Văn phòng Công chứng Đ; trụ sở: Đường J, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.9. Văn phòng Công chứng ĐA; địa chỉ: Đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/11/2019): Bà Trần Đặng Miên T2, sinh năm 1985; có đơn xin xét xử vắng mặt

3.10. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B; địa chỉ: Số 01, đường Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 22 ngày 21/8/2019): Ông Nguyễn Tấn L; có đơn xin xét xử vắng mặt.

* **Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HD Êban và bà HS Êban.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị T1 trình bày:

Ngày 19/5/2016, ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H nhận chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất của ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T. Cụ thể: Diện tích 2.225m², thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường đi (hiện tại đã bị bít đường); phía Tây giáp thửa đất số 137; phía Nam giáp đất ông YK Niê; phía Bắc giáp đường đi; tài sản trên đất gồm: 01 móng nhà thô cấp 4 có tường xây khoảng 65m², phía trước có 02 trụ chờ chưa đổ bê tông; khoảng 170 cây cà phê, 15 cây sầu riêng, một số trụ tiêu, một số bụi cây chuối và một số cây trồng khác không đáng kể;

giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 80.000.000 đồng. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Đ xác nhận. Ông Đ, bà T đã nhận đủ tiền và sang tên quyền sử dụng đất cho ông C, bà H. Việc chuyển nhượng đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chứng nhận chính lý biến động ngày 06/6/2016 mang tên ông C, bà H.

Từ ngày nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay do nhà ở xa chưa có nhu cầu canh tác nên Ông Đ, bà T chưa làm thủ tục bàn giao đất và tài sản thực địa trên đất cho ông C, bà H mà mới chỉ lô đất và tứ cận cùng tài sản trên đất.

Ông C, bà H khởi kiện yêu cầu Ông Đ, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao diện tích đất và tài sản trên đất cho ông C, bà H.

2. Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thành N trình bày:

Về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất 2.225 m² tọa lạc tại buôn K, xã ET, thành phố B của bà HĐ:

Do quen biết nên vợ chồng ông Đ, bà T có cho bà HĐ vay tiền nhiều lần, tính đến tháng 7/2014 bà HĐ còn nợ Ông Đ, bà T 700.000.000 đồng. Sau nhiều lần đòi nợ, bà HĐ không có tiền trả nên các bên thỏa thuận, hai bên viết Giấy cam kết ngày 29/7/2014 với nội dung:

“Bà HĐ chuyển nhượng cho ông Đ, bà T 2.225 m² đất để ông Đ, bà T đứng tên vay tiền ngân hàng cho bà HĐ trả nợ cho Ông Đ, bà T.” Sau khi viết giấy cam kết, bà HĐ đưa cho ông Đ, bà T bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà HĐ (đất này do ông YK tặng cho bà HĐ) để ông Đ, bà T đi hỏi thủ tục thế chấp vay tiền ở ngân hàng. Trong cùng ngày 29/7/2014, ông Đ, bà T có đi đến các ngân hàng để vay tiền, các ngân hàng cung cấp thông tin, hạn mức cho vay tối đa 70.000.000 đồng, vì đất này là đất nông nghiệp và thời hạn sử dụng đất đến năm 2043, nên ông Đ, bà T nói lại với bà HĐ không vay được nhiều tiền. Lúc này, bà HĐ thỏa thuận với ông Đ, bà T xé bỏ giấy cam kết ngày 29/7/2014 và đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 2.225 m², thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20 ở tại buôn K, xã ET, thành phố B nói trên cho vợ chồng ông Đ, bà T với điều kiện ông Đ, bà T phải đưa tiếp cho bà HĐ vay thêm 100.000.000 đồng cộng với số tiền cũ 700.000.000 đồng, bà HĐ còn nợ ông Đ, bà T tổng 800.000.000 đồng. Trong đó, TN giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500.000.000 đồng, bà HĐ còn nợ ông Đ, bà T 300.000.000 đồng. Ông Đ, bà T đồng ý, hai bên thống nhất hủy văn bản cam kết bằng việc xé bỏ bản gốc giấy cam kết đã viết ngày 29/7/2014; đến ngày 30/7/2014 ông Đ, bà T cùng bà HĐ Êban đến Văn phòng Công chứng ĐA làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mọi thủ tục, giấy tờ, hồ sơ chuyển nhượng đều do bà HĐ làm (vì bà HĐ nói bà quen biết nhiều nên làm nhanh) ông Đ, bà T tin tưởng và đồng ý. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà HĐ dẫn ông Đ, bà T đến lô đất chỉ ranh giới đất và giao thực địa, vị trí lô đất có

tứ cận: Phía Đông và Bắc đều giáp đường đi; phía Tây giáp thửa đất số 137; phía Nam giáp đất của ông YK Niê. Trên đất, có khoảng 160 cây cà phê, 14 – 15 cây sầu riêng, một móng xây nhà bỏ dở có diện tích khoảng hơn 60 m², chuối, bơ, mít và một số trụ tiêu. Ngày 04/8/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng diện tích đất 2.225 m² thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, tại buôn K, xã ET, thành phố B cho vợ chồng ông Đ, bà T. Ngày 25/8/2014, sau khi bà HĐ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì bà HĐ có hẹn vợ chồng ông Đ, bà T ra quán cà phê F5, đường H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T và ông Đ, bà T giao tiếp cho bà HĐ thêm 100.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Như vậy, việc sang nhượng đất đã được hoàn tất, vợ chồng ông Đ, bà T đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, bà HĐ chỉ còn nợ ông Đ, bà T 300.000.000 đồng, bà HĐ đã xác nhận và viết giấy mượn tiền ngày 25/8/2014 đưa cho vợ chồng ông Đ, bà T.

- Về yêu cầu khởi kiện của ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H:

Ngày 19/5/2016, vợ chồng ông Đ, bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên cho vợ chồng ông C, bà H. Ngày 06/6/2016, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông C, bà H. Tuy nhiên, ông Đ, bà T chưa giao đất trên thực địa cho vợ chồng ông C, bà H mà mới chỉ tứ cận giáp ranh và tài sản trên đất vì ông YK Niê, bà HS Êban (bố và mẹ của bà HĐ Êban) đã tự ý canh tác bất hợp pháp trên lô đất của ông Đ, bà T không biết thời điểm chính xác ông YK, bà HS vào canh tác thời gian nào bởi vì sau khi nhận chuyển nhượng đất thì thi thoảng ông Đ, bà T đến thăm đất chứ chưa tiến hành canh tác thường xuyên. Ông Đ, bà T chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H. Nay ông YK Niê đã chết, bà HS Êban vẫn đang canh tác bất hợp pháp trên lô đất, bà HĐ Êban lại đang rào lại khu đất với ý định không bàn giao cho người nhận chuyển nhượng. Vì vậy, ông Đ, bà T đề nghị Tòa án giải quyết: Chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Buộc bà HS Êban và bà HĐ Êban phải giao trả lại cho ông Đ, bà T diện tích đất 2.225 m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, tại buôn K, xã ET, thành phố B (theo Giấy CNQSD đất số G992958) cùng toàn bộ tài sản trên đất.

- Về yêu cầu độc lập của bà HĐ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

+ Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T với ông C, bà H là vô hiệu do bị lừa dối: Ông Đ, bà T xác định đây là hợp đồng giao dịch giữa ông Đ, bà T với ông C bà H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ. Tại hợp đồng này bà HĐ không tham gia nên bà HĐ không có quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 136/2016/HĐCN ngày 19/5/2016 vô hiệu do bị lừa dối. Tại Điều 127 Bộ luật dân sự đã quy định rõ: “*Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị*

đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu.” Rõ ràng, việc có lừa dối hay không trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 136/2016/HĐCN ngày 19/5/2016 chỉ liên quan đến 4 cá nhân ông Đ, bà T với ông C bà H.

+ Đối với yêu cầu hủy phần đăng ký thay đổi trên giấy CNQSD đất số G992958 do UBND thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên bà HĐ Êban sang tên ông Đ, bà T: Việc ông Đ, bà T đứng tên trên CNQSD đất số G992958 theo nội dung đăng ký biến động sang tên của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ngày 04/8/2014 là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 được công chứng tại Văn phòng Công chứng ĐA. Bà HĐ không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HĐ với ông Đ, bà T mà yêu cầu hủy phần đăng ký thay đổi trên giấy CNQSD đất số G992958 do UBND thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên bà HĐ Êban sang tên ông Đ, bà T là không có cơ sở để Tòa án xem xét giải quyết. Riêng đối với nội dung bà HĐ căn cứ vào “Giấy cam kết ngày 29/7/2014” để cho rằng ông Đ, bà T lừa dối bà là không có căn cứ bởi vì “Giấy cam kết ngày 29/7/2014” các bên đã TN xé bỏ (vì biết rõ không vay được tiền ngân hàng) để tiến đến thỏa thuận lập giao dịch mới với nội dung: Ông Đ, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất 2.225 m² với giá trị thực 500.000.000 đồng, bà HĐ tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng và giao GCNQSDĐ cùng bản giao đất cho ông Đ, bà T. Nội dung này thể hiện rõ trong lời khai của bà HĐ tại Biên bản làm việc tại Công an thành phố B ngày 03/5/2018: *“Tổng số tiền tôi nợ của vợ chồng anh Đ 700.000.000 đồng gồm tiền lãi và tiền gốc. Sau đó tôi thỏa thuận với vợ chồng anh Đ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Đ. Ngày 25/8/2014 tôi hẹn vợ chồng anh Đ đến quán cà phê F5 đường H để mượn thêm 100.000.000 đồng và tôi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ giữ”*. Ông Đ, bà T không thừa nhận toàn bộ nội dung trong “Giấy cam kết ngày 29/7/2014” bởi vì Giấy này các bên đã TN xé bỏ, nếu bà HĐ muốn căn cứ vào nội dung của “Giấy cam kết ngày 29/7/2014” để đưa ra yêu cầu độc lập trong vụ án thì đề nghị bà HĐ phải giao nộp bản gốc để được coi là tài liệu, chứng cứ trong vụ án.

+ Đối với yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HĐ với ông Đ, bà T được Văn phòng Công chứng ĐA công chứng ngày 30/7/2014 là vô hiệu do bị lừa dối và giả tạo: Bà HĐ nợ tiền ông Đ, bà T từ trước (trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 2.225m²) và sau đó không có tiền mặt để trả nợ nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng 2.225m² để trả bớt số nợ 500.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng và hoàn tất việc sang tên là bán đất để trừ nợ chứ không phải được xác lập để làm tin cho việc vay nợ nên không có căn cứ cho rằng hợp đồng này vô hiệu do giả tạo hay lừa dối.

+ Đối với yêu cầu hủy phân đăng ký thay đổi trên giấy CNQSD đất số G992958 do UBND thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên ông Đ, bà T và sang tên ông C, bà H: Do không có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu do lừa dối, giả tạo nên việc yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động sang tên trên GCNQSDĐ từ tên **ông Đ**, bà T qua ông C, bà H cũng không có căn cứ chấp nhận.

Vì vậy, ông Đ, bà T kính đề nghị TAND thành phố B giải quyết bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà HĐ trong vụ án.

3. *Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HĐ Êban và người đại diện theo ủy quyền là ông Từ Thế Anh H1 trình bày:*

Bà HĐ Êban không Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H. Vì: Bà HĐ Êban và vợ chồng ông Đ, bà T có mối quan hệ là bạn bè quen biết nhau, từ năm 2012 đến năm 2014 bà HĐ Êban có vay của ông Đ, bà T nhiều lần với tổng số tiền 400.000.000 đồng, cộng cả tiền lãi thành 700.000.000 đồng (tất cả giấy tờ vay này bà T là người giữ). Vì bà HĐ Êban muốn vay tiền của Ngân hàng với lãi suất thấp để trả nợ cho ông Đ, bà T, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà HĐ Êban là đất nông nghiệp và là người dân tộc thiểu số nên ngân hàng không cho vay với số tiền đủ lớn để trả nợ. Do đó, ngày 29/7/2014, bà HĐ Êban với ông Đ, bà T có lập Giấy cam kết với nội dung: “Bà HĐ Êban được cha mẹ là ông YK Niê, bà HS Êban tặng cho riêng 01 lô đất vào ngày 22/4/2013, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.225m² tọa lạc tại xã ET, Tp. B. Hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T nhằm mục đích để ông Đ, bà T đứng tên thế chấp tài sản quyền sử dụng đất này cho ngân hàng, bà HĐ Êban lấy tiền vay được ở ngân hàng trả nợ cho ông Đ, bà T, bà HĐ Êban có trách nhiệm trả nợ lãi và nợ gốc đối với số tiền mà ông Đ, bà T vay của ngân hàng. Đến khi bà HĐ Êban trả xong nợ gốc và nợ lãi thì ông Đ, bà T có trách nhiệm lập thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất nói trên cho bà HĐ Êban đứng tên”.

Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Đ, bà T ngày 30/7/2014 có công chứng chứng thực, hợp đồng chuyển nhượng xong nhưng bà HĐ Êban không Đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng ông Đ, bà T mà chỉ đưa bản phô tô cho vợ chồng ông Đ, bà T để ông Đ, bà T đi giao dịch vay ngân hàng. Sau đó, vợ chồng ông Đ, bà T có gặp bà HĐ Êban và nói với bà HĐ Êban là chỉ vay được ít chứ không vay đủ số tiền 700.000.000 đồng để trả nợ cho vợ chồng ông Đ, bà T nên ông Đ, bà T không vay tiền ở ngân hàng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc mang tên bà HĐ Êban, bà HĐ Êban đã thế chấp cho người khác để vay tiền nên khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T đứng tên, bà HĐ Êban phải đi vay nóng số tiền 100.000.000 đồng để trả nợ và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất bản gốc làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà T. Vợ chồng ông Đ, bà T có nói cho bà HĐ Êban vay 100.000.000 đồng để trả nợ cho người ta, sau đó vợ chồng ông Đ, bà T nói bà HĐ Êban đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào bà HĐ Êban cần thì chuộc về.

Khoảng tháng 5 năm 2017, có một người lạ mặt đến gặp bà HĐ Êban nói với bà HĐ Êban hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà HĐ Êban sang tên vợ chồng ông Đ, bà T, vợ chồng ông Đ, bà T đã sang nhượng lại cho người lạ mặt đó và người lạ mặt tự xưng tên H2 hay H gì đó. Người lạ mặt đó bắt bà HĐ Êban chỉ đất trên nằm ở khu vực nào và bắt bà HĐ Êban giao đất nhưng bà HĐ Êban không Đồng ý.

Bà HĐ Êban khẳng định bà HĐ Êban không chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất có diện tích 2.225m² nêu trên cho vợ chồng ông Đ, bà T. Giấy cam kết giữa hai bên bản gốc là do bà HĐ Êban viết nhưng bà HĐ Êban đã giao cho vợ chồng ông Đ, bà T, bà HĐ Êban chỉ giữ bản phô tô. Bà HĐ Êban không chỉ đất cho vợ chồng ông Đ, bà T nhưng bà HĐ Êban có chỉ cho Ngân hàng về tứ cận lô đất nhưng không nhớ là Ngân hàng nào. Lúc chỉ cho Ngân hàng có mặt vợ chồng ông Đ, bà T.

Vào năm 2013, cơ quan bà HĐ Êban có chính sách hỗ trợ xây nhà ở đối với cán bộ nhân viên khó khăn, chưa có nhà ở nhưng với điều kiện là cán bộ nhân viên phải có đất. Do đó, bà HĐ Êban đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố mẹ bà HĐ Êban, nhờ bố mẹ bà HĐ Êban làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất lô đất trên (không tặng cho tài sản có trên đất). Nhưng do lô đất này là đất nông nghiệp nên bà HĐ Êban không Được xem xét hỗ trợ. Bà HĐ Êban chưa kịp sang tên trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố mẹ bà HĐ Êban vì bà HĐ Êban thế chấp cho vợ chồng ông Đ, bà T để vay tiền.

Thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất (ngoại trừ 01 móng nhà cấp 4 có diện tích 5m x 13m = 65m² do bà HĐ Êban xây dựng) đều là của bố mẹ bà HĐ Êban. Bố mẹ bà HĐ Êban vẫn là người trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng. Sau khi bố bà HĐ Êban chết (ngày 28/12/2018) đến nay thì mẹ bà HĐ Êban vẫn là người trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng.

Qua quá trình làm việc tại Tòa án thì bà HĐ Êban mới biết Ông Đ, bà T đã chuyển nhượng cho ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H là vi phạm cam kết giữa hai bên, là lừa dối bà HĐ Êban, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà HĐ Êban. Ông C, bà H khai nhận giá chuyển nhượng theo hợp đồng 80.000.000 đồng nhưng thực chất là 400.000.000 đồng và từ trước đến nay chưa thực hiện bàn giao đất chứng tỏ rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà T với vợ chồng ông C, bà H là giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản của gia đình bà HĐ Êban.

Vì vậy, bà HD Êban có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T với ông C, bà H là vô hiệu do bị lừa dối và hủy phần đăng ký thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G992958 do UBND thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên HD Êban sang tên ông Đ, bà T và sang tên ông C, bà H theo quy định của pháp luật; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HD Êban với ông Đ, bà T được Văn phòng Công chứng ĐA công chứng ngày 04/8/2014 là vô hiệu do bị lừa dối và giả tạo.

4. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HS Êban, là ông Tìr Thế Anh H1 trình bày:

Bà HS Êban và ông YK Niê (đã chết ngày 28/01/2019) là bố mẹ ruột của bà HD Êban.

Theo Thông báo của Tòa án thì ông C, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà T phải bàn giao diện tích đất như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B công nhận ngày 06/6/2016.

Bà HS Êban không Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H. Vì: Nguồn gốc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.225m² tọa lạc tại xã ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là do gia đình bà HS Êban, ông YK Niê khai hoang và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G992958 ngày 06/12/1996 cho hộ ông YK Niê; thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất (ngoại trừ 01 móng nhà cấp 4 có diện tích 5m x 13m = 65m² do HD xây dựng) đều là của gia đình bà HS Êban. Ông YK Niê và bà HS Êban vẫn là người trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng. Sau khi ông YK Niê chết (ngày 28/12/2018) đến nay thì bà HS Êban vẫn là người trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng. Con gái bà HS Êban là HD Êban cũng như gia đình bà HS Êban không chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Đ, bà T.

Vào năm 2013, cơ quan HD có chính sách hỗ trợ xây nhà ở đối với cán bộ nhân viên khó khăn, chưa có nhà ở nhưng với điều kiện là cán bộ nhân viên phải có đất. Do đó HD đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà HS Êban, nhờ gia đình bà HS Êban làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất lô đất trên (không tặng cho tài sản có trên đất). Nhưng do lô đất này là đất nông nghiệp nên sau đó HD không Được xem xét hỗ trợ. Vợ chồng bà HS Êban yêu cầu HD sang tên trả lại cho hộ ông YK Niê giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng HD nói từ từ vì HD đang thế chấp cho vợ chồng ông Đ, bà T để vay tiền.

Sau đó, bà HS được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HD đem đi nhờ ông Đ, bà T đứng tên để vay Ngân hàng, vì là bà nông nghiệp lại là người dân tộc thiểu số nên Ngân hàng không cho HD vay số tiền đủ lớn để trả nợ. Đến khi Tòa án thông báo thì bà HS mới biết HD đã bị lừa sang tên Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T, sau đó ông Đ, bà T lại sang tên cho ông C, bà H. Việc ông Đ, bà T lừa dối khiến HĐ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên sau đó ông Đ, bà T lại sang tên tiếp cho ông C, bà H là nhằm tẩu tán tài sản, chiếm đoạt tài sản của gia đình bà HS Êban. Bà HS Êban đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của HĐ Êban: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa HĐ Êban với ông Đ, bà T được Văn phòng Công chứng ĐA công chứng ngày 04/8/2014 là vô hiệu do bị lừa dối và giả tạo; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T với ông C, bà H là vô hiệu do bị lừa dối và hủy phần đăng ký thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G992958 do UBND thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên HĐ Êban sang tên ông Đ, bà T và sang tên ông C, bà H theo quy định của pháp luật để HĐ sang tên trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà HS Êban.

5. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ông Nguyễn Tấn L trình bày:

Ngày 30/7/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà HĐ Êban cho ông Đ, bà T gồm các giấy tờ: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của bà HĐ Êban đề ngày 30/7/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HĐ Êban cho ông Đ, bà T theo hợp đồng số 6249, quyền số 07 CC-SCC/HĐCN ngày 30/7/2014 của Phòng Công chứng ĐA; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G992958, cấp ngày 06/12/1996 cho hộ ông YK Niê, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, diện tích 2225m², thửa đất tọa lạc tại xã ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động ngày 22/4/2013 cho bà HĐ; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân của bà HĐ Êban và tờ khai lệ phí trước bạ của ông Đ đề ngày 30/7/2014.

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính ngày 01/8/2014 cho bà HĐ Êban và ông Đ theo quy định. Ngày 04/8/2014, bà HĐ Êban thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số CT 001694 của Kho Bạc nhà nước B, đồng thời ngày 04/8/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B chỉnh lý biến động cho ông Đ, bà T theo quy định.

Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, bà T cho ông C, bà H:

Ngày 23/5/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, bà T cho ông C, bà H gồm các giấy tờ sau: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của

ông Đ, bà T đề ngày 20/5/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, bà T cho ông C, bà H theo hợp đồng số 0709, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2016 của văn phòng Công chứng Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G992958, cấp ngày 06/12/1996 cho hộ ông YK Niê, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, diện tích 2225m², thửa đất tọa lạc tại xã ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý biến động ngày 04/8/2014 cho ông Đ, bà T; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân của ông Đ và tờ khai lệ phí trước bạ của ông C đề ngày 20/5/2016.

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính và được chi cục thuế thành phố B xác định nghĩa vụ tài chính ngày 27/5/2016 ông Đ và ông C theo quy định. Ngày 03/6/2016 ông C thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 1019126, 1019117 của ngân hàng ĐT – Phòng giao dịch B, đồng thời ngày 06/6/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chính lý biến động cho ông C, bà theo quy định.

6. Văn phòng Công chứng Đ: Vắng mặt nên không có ý kiến gì.

7. Văn phòng Công chứng ĐA: Vắng mặt nên không có ý kiến gì.

8. Những người có quyền nghĩa vụ liên quan: Ông YB Êban, bà HT Êban, bà HB Êban, ông YL Êban, ông YT Êban: Mặc dù, đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không Đến Tòa làm việc nên không thể tiến hành lấy lời khai cũng như tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2020/DSST ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 124; Điều 689; Điều 692, Điều 697, Điều 699, khoản 2 Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bị đơn ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T: Buộc bà HS Êban và bà HĐ Êban phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất 2.225m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20 tại Buôn K, xã ET, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G992958, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi (hiện tại đã bít đường); phía Tây giáp thửa 137; phía

Nam giáp đất ông YK Niê; phía Bắc giáp đường đi, cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 móng nhà cấp 4 có diện tích $5\text{m} \times 13\text{m} = 65\text{m}^2$, có kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch dày 10cm, cao bình quân 1,4m, dài khoảng 15m, phía trước có 02 trụ thép chờ chưa đổ bê tông; 212 cây cà phê gồm: 12 cây cà phê kinh doanh loại A, 150 cây cà phê kinh doanh loại B, 50 cây cà phê kinh doanh loại C, 12 cây sầu riêng giống Thái Lan, 39 cây chuối trưởng thành, 09 cây bơ ghép, 01 cây mít, 40 trụ tiêu sống, 01 cây khế cho ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H. Buộc vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết vào ngày 19/5/2016 bàn giao thực địa đất đã chuyển nhượng là: 01 lô đất có diện tích 2.225m^2 , có tứ cận; Phía Đông giáp đường đi (hiện tại đã lát đường); phía Tây giáp thửa 137; phía Nam giáp đất ông YK Niê; phía Bắc giáp đường đi. Tài sản trên đất; 01 móng nhà cấp 4 có diện tích $5\text{m} \times 13\text{m} = 65\text{m}^2$, có kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch dày 10cm, cao bình quân 1,4m, dài khoảng 15m, phía trước có 02 trụ thép chờ chưa đổ bê tông; 212 cây cà phê gồm: 12 cây cà phê kinh doanh loại A, 150 cây cà phê kinh doanh loại B, 50 cây cà phê kinh doanh loại C, 12 cây sầu riêng giống Thái Lan, 39 cây chuối trưởng thành, 09 cây bơ ghép, 01 cây mít, 40 trụ tiêu sống, 01 cây khế.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HĐ Êban về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông Đ với bà Huyền, ông C là vô hiệu và yêu cầu hủy phần đăng ký thay đổi chủ quyền người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên bà HĐ Êban sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T; và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HĐ Êban với ông Lương Trọng Đ, Nguyễn Thị Hồng T được Văn phòng Công chứng ĐA công chứng ngày 04/8/2014 là vô hiệu và giả tạo.

Buộc ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H phải trả cho bà HS Êban, bà HĐ Êban, YB Êban, H Thức Êban, H Bệnh Êban, YL Êban, YT Êban phần tài sản trên đất, số tiền 123.745.800 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 15/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HĐ Êban và bà HS Êban kháng cáo Bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H và yêu cầu độc lập của bị đơn ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T; Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của bà HĐ Êban.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T giữ nguyên yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HĐ Êban; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HĐ Êban giữ nguyên yêu cầu độc lập và nội dung kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HS Êban giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà HĐ Êban; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà HS Êban, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về phần án phí DSST.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà HĐ Êban và bà HS Êban được nộp trong thời hạn luật định và đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy:

[2.1.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.225m², tọa lạc tại Buôn K, xã ET, thành phố B có nguồn gốc do hộ ông YK Niê khai hoang, ngày 06/12/1996 hộ YK Niê được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSDĐ số G992958. Ngày 29/3/2013, các thành viên trong ông YK Niê lập văn bản ủy quyền cho ông YK Niê, bà HS Êban làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà HĐ Êban (BL94); ngày 29/3/2013, vợ chồng ông YK Niê, bà HS Êban lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho bà HĐ Êban (BL97), được Phòng công chứng số 1 công chứng, ngày 22/4/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B chỉnh lý biến động người sử dụng đất sang tên bà HĐ Êban. Như vậy, đất có nguồn rõ ràng, bà HĐ là chủ sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 3 Điều 688; 689; 691 và Điều 692 của BLDS năm 2005.

[2.1.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà HĐ với ông Đ, bà T, thấy rằng: Vợ chồng ông Đ, bà T và bà HĐ thừa nhận, bà HĐ vay tiền nhiều lần, tính đến tháng 7/2014 bà HĐ còn nợ ông Đ, bà T 700.000.000 đồng. Để có tiền trả nợ cho vợ chồng ông Đ, bà T nên ngày 29/7/2014 các bên thỏa thuận lập Giấy cam kết với nội dung: “*Bà HĐ chuyển nhượng cho ông Đ, bà T 2.225 m² đất để ông Đ, bà T đứng tên GCNQSDĐ vay tiền ngân hàng cho bà HĐ trả nợ cho ông Đ, bà T.*” (BL195). Mặc dù, bà HĐ không cung cấp bản gốc giấy cam kết nhưng được vợ chồng ông Đ, bà T thừa nhận việc thỏa thuận là có thật. Do đó, đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 của BLTTDS. Như vậy, mục đích của việc lập giấy cam kết là nhằm bảo đảm cho thỏa thuận bà HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà T để vợ chồng ông Đ, bà T đứng tên GCNQSDĐ để dễ dàng cho việc thế chấp vay vốn Ngân hàng với lãi suất thấp theo hợp đồng tín dụng (thấp hơn lãi suất nếu bà HĐ phải vay ngoài), trường hợp vợ chồng ông Đ, bà T không vay tiền được thì ông Đ, bà T phải sang tên GCNQSDĐ lại cho bà HĐ; trường hợp ông Đ, bà T vay được tiền ngân hàng thì bà HĐ được dùng số tiền này khấu trừ vào số nợ đã vay của ông Đ, bà T đồng thời bà HĐ phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, sau khi bà HĐ trả xong nợ cho Ngân hàng thì ông Đ, bà T phải có nghĩa vụ sang tên GCNQSDĐ lại cho bà HĐ. Tuy nhiên, vợ chồng ông Đ, bà T cho rằng do thửa đất của bà HĐ không vay được số tiền đủ để trả nợ cho vợ chồng ông Đ, bà T nên hai bên lập thỏa thuận mới. Cụ thể, bà HĐ chuyển nhượng luôn diện tích đất 2.225 m² và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Đ, bà T. Do tại thời điểm này bà HĐ đang cầm cố GCNQSDĐ cho người khác nên các bên thỏa thuận vợ chồng ông Đ, bà T cho bà HĐ vay thêm 100.000.000 đồng để trả nợ cho người khác lấy GCNQSDĐ sang tên cho vợ chồng ông Đ, bà T. Cộng với 700.000.000 đồng mà bà HĐ đã vay ông Đ, bà T trước đó, thì tổng số tiền bà HĐ nợ ông Đ, bà T là 800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế 500.000.000 đồng (ghi trong hợp đồng 200.000.000đ) được trừ vào 800.000.000đ bà HĐ đã vay, bà HĐ còn nợ vợ chồng ông Đ, bà T 300.000.000 đồng, sau đó, hai bên TN hủy Văn bản cam kết ngày 29/7/2015. Ngày 30/7/2014, ông Đ, bà T và bà HĐ Êban lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng ĐA chứng thực, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà HĐ chỉ ranh giới, tứ cận và giao đất thực địa cho vợ chồng ông Đ, bà T. Ngày 04/8/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng cho vợ chồng ông Đ, bà T. Ngày 25/8/2014, bà HĐ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng cho vợ chồng ông Đ, bà T đồng thời cùng ngày bà HĐ viết giấy mượn tiền 300.000.000đ của vợ chồng ông Đ, bà T. Như vậy, bà HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Đ, bà T là có thật và hoàn

toàn tự nguyện phù hợp với ý chí và mục đích của các bên, bà HĐ thừa nhận chữ ký viết họ tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chữ ký, chữ viết của bà HĐ, tại thời điểm thực hiện giao dịch các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm cho bà HĐ khấu trừ bớt số tiền đã vay của vợ chồng ông Đ, bà T, giá trị chuyển nhượng phù hợp với giá trị thực của tài sản tại thời điểm giao dịch, hợp đồng tuân thủ đúng hình thức, đúng nội dung. Do đó, Bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 179 của Luật đất đai năm 2013; các Điều từ 121 đến Điều 124; khoản 3 Điều 688; 689; 690; 691; 692; 697; 698 của BLDS năm 2005; điểm b.3, mục 2.3, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC, phù hợp với lời thừa nhận của bà HĐ tại Biên bản làm việc của Công an thành phố B lập ngày 03/5/2018 (BL từ 175 đến 177). Xét thấy, vợ chồng ông Đ, bà T không thường xuyên đến vị trí thửa đất đã nhận chuyển nhượng dẫn đến việc bà HĐ và bà HS sử dụng khi chưa có sự đồng ý của vợ chồng ông Đ, bà T là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 699 của BLDS năm 2005. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ, bà T buộc bà HĐ và bà HS phải giao đất và tài sản trên đất đã chuyển nhượng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 702 của BLDS năm 2005.

[2.1.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà T với vợ chồng ông C, bà H, thấy rằng: Như đã nhận định tại mục [2.1.1], bà HĐ là người sử dụng hợp pháp thửa đất, ngày 30/7/2014, bà HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà T được công nhận hiệu lực như đã nhận định, phân tích tại [2.1.2]. Ngày 04/8/2014, ông Đ, bà T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đối với thửa đất Diện tích diện tích đất 2.225m², thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Buôn K, xã ET, thành phố B, ngày 19/5/2016, ông Đ, bà T với vợ chồng ông C, bà H thỏa thuận, ông Đ, bà T chuyển nhượng cho ông C, bà H thửa đất trên với giá trị thực 400.000.000đ (giá trị trong hợp đồng 80.000.000 đồng). Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập văn bản, được Văn phòng Công chứng Đ công chứng theo quy định, các bên thừa nhận đã giao nhận cho nhau số tiền theo đúng giá trị thực, ông Đ, bà T đã chỉ vị trí tứ cận thửa đất cho ông C, bà H; ngày 06/6/2016 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã chỉnh lý biến động người sử dụng đất sang tên ông C, bà H. Do đó, vợ chồng ông C, bà H yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng và được vợ chồng ông Đ, bà T đồng ý là có căn cứ, phù hợp với phù hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 179 của Luật đất đai năm 2013; các Điều từ 116 đến Điều 119; khoản 3 Điều 688; 689; 690; 691; 692; 697; 698; của BLDS

năm 2005; điểm b.3, mục 2.3, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC. Tuy nhiên, do ông C bà H sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà HĐ không thường xuyên tới thửa đất, không chăm sóc cây trồng nên sau khi ông C, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất yêu cầu ông Đ, bà T bàn giao đất thì gặp sự ngăn cản của bà HĐ và bà HS. Do đó, ông C, bà H yêu cầu ông Đ, bà T giao đất, Bản án sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Xét giá trị tài sản tạo lập trên thửa đất, thấy rằng: Theo kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 16/01/2020 (BL419), tài sản trên đất gồm; 01 móng nhà cấp 4 có diện tích $5m \times 13m = 65m^2$, có kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch dày 10cm, cao bình quân 1,4m, dài khoảng 15m, phía trước có 02 trụ thép chờ chưa đổ bê tông (bà HĐ thừa nhận do bà HĐ tạo lập sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất); 212 cây cà phê gồm: 12 cây cà phê kinh doanh loại A, 150 cây cà phê kinh doanh loại B, 50 cây cà phê kinh doanh loại C, 12 cây sầu riêng giống Thái Lan, 39 cây chuối trưởng thành, 09 cây bơ ghép, 01 cây mít, 40 trụ tiêu sống, 01 cây khế, đều do vợ chồng ông YK Niê, bà HS tạo lập có tổng giá trị 23.745.800 đồng. Xét thấy, ông Đ, bà T thừa nhận từ khi nhận chuyển nhượng tài sản của bà HĐ (ngày 30/7/2014) cho đến nay không thường xuyên tới. Do đó, có căn cứ xác định ông Đ, bà T không Đầu tư, chăm sóc cây trồng để có giá trị như kết quả định giá. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông C, bà H tự nguyện trả 123.745.800 đồng cho bà HS và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông YK Niê là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu độc lập của bà HĐ:

[4.1] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2014, giữa bà HĐ Êban với ông Đ, bà T, được Văn phòng Công chứng ĐA công chứng ngày 04/8/2014 là vô hiệu do bị lừa dối, giả tạo. Thấy rằng: Như nhận định và phân tích tại mục [2.1.2] và mục [2.1.3] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 30/7/2014, giữa bà HĐ Êban với ông Đ, bà T có hiệu lực. Ngoài ra, xét lời khai lại của bà HĐ cho rằng: Mục đích của việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa bà HĐ với ông Đ, bà T ngày 30/7/2014 là do từ năm 2012 đến năm 2014 bà HĐ Êban có vay của ông Đ, bà T nhiều lần với tổng 400.000.000 đồng, cộng cả tiền lãi thành 700.000.000 đồng. Vì, muốn vay tiền Ngân hàng với lãi suất thấp trả cho ông Đ, bà T, nhưng ngân hàng không cho vay đủ số tiền mong muốn để trả nợ cho ông Đ, bà T nên ngày 29/7/2014, giữa bà HĐ Êban với ông Đ, bà T lập Giấy cam kết với nội dung: “*Bà HĐ Êban được cha mẹ là ông YK Niê, bà HS Êban tặng cho riêng 01 lô đất vào ngày 22/4/2013, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, diện tích $2.225m^2$ tọa lạc tại xã ET, Tp. B. Hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T nhằm mục đích để ông Đ,*

bà T đứng tên thế chấp tài sản quyền sử dụng đất này cho ngân hàng, bà HĐ Êban lấy tiền vay được ở ngân hàng trả nợ cho ông Đ, bà T, bà HĐ Êban có trách nhiệm trả nợ lãi và nợ gốc đối với số tiền mà ông Đ, bà T vay của ngân hàng. Đến khi bà HĐ Êban trả xong nợ gốc và nợ lãi thì ông Đ, bà T có trách nhiệm lập thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất nói trên cho bà HĐ Êban đứng tên”. Như vậy, mục đích của việc lập cam kết bà HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T để ông Đ, bà T đứng tên vay vốn Ngân hàng đồng thời bảo đảm quyền lợi của bà HĐ sau khi trả hết nợ cho ngân hàng thì ông Đ, bà T phải có nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất lại cho bà HĐ. Bà HĐ xác nhận bản thân là cán bộ công an nên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự cá nhân buộc phải nhận thức được theo lẽ thường bà HĐ phải là người giữ bản gốc Văn bản cam kết trên để tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chính mình. Tuy nhiên, bà HĐ không cung cấp bản gốc Văn bản cam kết đồng nghĩa với lời khai của ông Đ, bà T cho rằng ngay sau khi hai bên lập Văn bản cam kết ông Đ, bà T liên hệ Ngân hàng nhưng hạn mức cho vay không như kỳ vọng của của các bên, không đủ để bà HĐ đủ trả nợ cho ông Đ, bà T nên hai bên TN xé bỏ giấy cam kết lập ngày 29/7/2019 để thực hiện thỏa thuận mới là chuyển nhượng thừa đất để khấu trừ nợ cho ông Đ, bà T là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với lời thừa nhận của bà HĐ với nội dung: “sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Đ, bà T ngày 30/7/2014 có công chứng chứng thực, hợp đồng chuyển nhượng xong nhưng bà HĐ Êban không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng ông Đ, bà T mà chỉ đưa bản phô tô cho vợ chồng ông Đ, bà T để ông Đ, bà T đi giao dịch vay ngân hàng. Sau đó, vợ chồng ông Đ, bà T có gặp bà HĐ Êban và nói với bà HĐ Êban là chỉ vay được ít chứ không vay đủ số tiền 700.000.000 đồng để trả nợ cho vợ chồng ông Đ, bà T nên ông Đ, bà T không vay tiền ở ngân hàng”; Hơn nữa, từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho đến khi được điều chỉnh sang tên cho ông Đ, bà T, bà HĐ có đủ thời gian, điều kiện để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nếu không đúng ý chí thật của bà HĐ, vì ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 30/7/2019, ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B chỉnh lý biên động người sử dụng đất sang tên ông Đ, bà T là ngày 08/8/2014 và mãi đến ngày bà HĐ giao GCNQSDĐ đồng thời viết giấy vay tiền ông Đ, bà T 300.000.000đ là ngày 25/8/2014 (sau gần một tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng). Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 30/7/2014 giữa bà HĐ với ông Đ, bà T là giao dịch mới sau khi đã hủy bỏ cam kết ngày 29/7/2014 và hoàn toàn tự nguyện đúng hình thức, nội dung dung nên Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà HĐ về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HĐ với ông Đ, bà T vô hiệu do giả tạo, lừa dối là có căn cứ.

[4.2] Xét yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T với ông C, bà H vô hiệu do lừa dối, giả tạo. HĐXX thấy: Như nhận định phân tích tại mục [2.1.3] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T với ông C, bà H là tự nguyện, đúng hình thức và nội dung và có thật nên Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà HĐ là có căn cứ.

[4.3] Xét yêu cầu hủy phần đăng ký biến động GCNQSDĐ từ bà HĐ sang cho ông Đ, bà T và từ ông Đ, bà T sang cho ông C, bà H thấy rằng:

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2014, giữa bà HĐ với vợ chồng ông Đ, bà T tự nguyện, đúng hình thức, nội dung cùng ngày 30/7/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà HĐ Êban cho ông Đ, bà T. Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính ngày 01/8/2014 cho bà HĐ Êban và ông Đ theo quy định. Ngày 04/8/2014, bà HĐ Êban thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số CT 001694 của Kho Bạc nhà nước B, đồng thời ngày 04/8/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B chỉnh lý biến động cho ông Đ, bà T theo quy định.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016, giữa ông Đ, bà T với ông C, bà H đúng hình thức và nội dung. Ngày 23/5/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, bà T cho ông C, bà H. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính và được Chi cục thuế thành phố B xác định nghĩa vụ tài chính ngày 27/5/2016 cho ông Đ và ông C theo quy định. Ngày 03/6/2016 ông C thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 1019126, 1019117 của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Ban Mê, ngày 06/6/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động cho ông C, bà H theo quy định.

Việc đăng ký biến động là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà HĐ về việc hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ bà HĐ sang ông Đ, bà T và từ ông Đ, bà T sang ông C, bà H là có căn cứ.

[5] Xét đề nghị và lời khai của bà HS Êban cho rằng: Năm 2013, tạo điều kiện cho con gái là HĐ có đất làm nhà nên gia đình bà cho HĐ mượn GCNQSDĐ của gia đình và nhờ gia đình làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất lô đất trên là không có căn cứ. Bởi lẽ, như nhận định phân tích tại mục [2.1], bà HĐ được nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ ông YK hợp pháp, bảo đảm đúng hình thức, nội

dung theo quy định, sau đó HĐ chuyển nhượng cho ông Đ, bà T, ông Đ, bà T lại chuyển nhượng cho ông C, bà H như nhận định, phân tích tại mục [2.1.2] đến mục [3]. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận đề nghị và lời khai của bà HS về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà HĐ tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do lừa dối, giả tạo và hủy đăng ký biến động.

Xét lời khai cho rằng gia đình bà HS không tặng cho tài sản trên đất, HĐXX thấy rằng: Bà HĐ và bà HS đều thừa nhận 01 móng nhà cấp 4, diện tích 65m², kết cấu móng đá học, tường xây gạch, phía trước có 02 trụ thép chờ chưa đổ bê tông do bà HĐ tạo lập sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất; còn lại các loại cây trồng trên đất gồm: 212 cây cà phê, 12 cây sầu riêng giống Thái Lan, 39 cây chuối trưởng thành, 09 cây bơ ghép, 01 cây mít, 40 trụ tiêu sống, 01 cây khế, đều do vợ chồng ông YK Niê, bà HS tạo lập có tổng giá trị 123.745.800 đồng. Như đã nhận định phân tích tại mục [3], ông Đ, bà T thừa nhận từ khi nhận chuyển nhượng tài sản của bà HĐ không Đầu tư, chăm sóc nên tổng giá trị cây trồng 123.745.800 do bà HS và YK chăm sóc. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/11/2018. Mặc dù, bà HS và những người kế thừa tố tụng của ông YK không yêu cầu nhưng ông C, bà H tự nguyện thanh toán toàn bộ giá trị cây trồng trên đất cho bà HS và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông YK là phù hợp cần ghi nhận. Bản án sơ thẩm tuyên buộc là chưa phù hợp cần sửa cách tuyên theo hướng ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của ông C, bà H cho bà HS và bà HĐ Êban, ông YB Êban, bà HT Êban, bà HB Êban, ông YL Êban, ông YT Êban 123.745.800đ.

[6] Từ những phân tích, nhận định trên, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu của bị đơn là có căn cứ cần chấp nhận, yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7] Xét kháng cáo của bà HĐ Êban và bà HS Êban về việc yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu của bị đơn; chấp nhận yêu độc lập của bà HĐ Êban theo hướng tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HĐ với ông Đ, bà T và hợp đồng giữa ông Đ, bà T với ông C, bà H là vô hiệu do giả tạo, lừa dối và yêu cầu hủy phần đăng ký biến động sang tên GCNQSDĐ từ bà HĐ sang ông Đ, bà T và từ ông Đ, bà T sang ông C, bà H là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà HĐ cho rằng, cấp sơ thẩm không Đưa Văn phòng Công chứng Đ tham gia tố tụng, thấy rằng: Quá trình tố tụng, cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Văn phòng Công chứng Đ nhưng Văn phòng Công chứng Đ không tham gia tố tụng. Bản án gốc có xác định tư cách tham gia tố tụng của Văn phòng Công chứng Đ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng Bản án chính không xác định tư cách tố tụng của Văn phòng Công chứng Đ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 24/QĐ-SCBS ngày 10/7/2020. Đây là sơ suất trong khâu rà soát

văn bản nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên đương sự. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà HĐ.

[8] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm.

Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm ông C, bà H tự nguyện thanh toán bà cho bà HS, bà HĐ Êban, ông YB Êban, bà HT Êban, bà HB Êban, ông YL Êban và ông YT Êban 123.745.800đ. Do đó, cần phải chịu 6.187.290 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Phạm Thị T1 đã nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0000482 ngày 24/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Ông C, bà H còn phải nộp 5.887.290 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Xét thấy, do yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H với ông Đ, bà T được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông Đ, bà T phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng mà ông Lê Thành N nộp thay theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0004896 và AA/2019/0004897 ngày 27/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Xét thấy, các yêu cầu phản tố của bà HĐ Êban về việc tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HĐ với ông Đ, bà T và hợp đồng giữa ông Đ, bà T với ông C, bà H là vô hiệu do giả tạo, lừa dối và yêu cầu hủy phần đăng ký biến động sang tên GCNQSDĐ từ bà HĐ sang ông Đ, bà T và từ ông Đ, bà T sang ông C, bà H là không có căn cứ nên cần buộc bà HĐ phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng bà Phạm Thị Bích C1 đã nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0003383 ngày 20/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B và 300.000 đồng ông Từ Thế Anh H1 nộp thay HĐ Êban theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0005009 ngày 11/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Bản án sơ thẩm buộc bà HĐ phải chịu 900.000đ án phí DSST là chưa đúng, cần sửa Bản án theo hướng trên.

Xét thấy, bà HS không có yêu cầu độc lập, chỉ đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà HĐ. Ngoài ra, bà HS Êban, sinh năm 1957. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc bà HS Êban phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là không Đúng quy định. Cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà HS Êban, sửa Bản án về phần án phí DSST.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Xét thấy, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc ông Đ, bà T phải chịu 4.000.000 đồng tiền thẩm định, định giá tài sản. Hoàn trả cho ông C, bà H số tiền 4.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản đã nộp sau khi thu được của

ông Đ, bà T là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của BLTTDS.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần, sửa Bản án sơ thẩm về án phí nên bà HĐ và bà HS không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà HĐ 300.000đ mà ông Từ Thế Anh H1 nộp thay tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0008441 ngày 22/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[10] Xét cách tuyên của Bản án sơ thẩm buộc bà HĐ và bà HS phải giao trả thửa đất và tài sản trên đất cho ông Đ, bà T sau đó buộc ông Đ, bà T giao thửa đất và tài sản trên đất cho ông C, bà H là đúng nhưng chưa phù hợp nên cần sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên. Cần tuyên buộc bà HĐ và bà HS giao thửa đất và tài sản trên đất trực tiếp cho ông C, bà H nhằm thuận lợi và tối ưu cho công tác thi hành án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HĐ Êban và bà HS Êban – Sửa Bản án sơ thẩm số 42/2020/DSST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B về phần án phí và cách tuyên án.

Căn cứ từ Điều 116 đến 119; từ Điều 121 đến 124; khoản 3 Điều 688; 689; 691; Điều 692; 702 của BLDS năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 179; khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 7 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai; điểm b.3, mục 2.3, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC,

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HĐ Êban.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2014, được Văn phòng Công chứng ĐA công chứng ngày 30/7/2014, giữa bà HĐ Êban với vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T có hiệu lực.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016, được Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 19/5/2016 giữa vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T với vợ chồng ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H có hiệu lực.

Buộc bà HD Êban và bà HS Êban phải giao trả cho vợ chồng ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.225m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G992958, do UBND thành phố B cấp ngày 06/12/1999 cho hộ ông YK Niê và toàn bộ tài sản tạo lập trên đất gồm: 01 móng nhà cấp 4, diện tích 65m², có kết cấu móng đá học, tường xây gạch, phía trước có 02 trụ thép chờ chưa đổ bê tông; 212 cây cà phê, 12 cây sầu riêng giống Thái Lan, 39 cây chuối trưởng thành, 09 cây bơ ghép, 01 cây mít, 40 trụ tiêu sống, 01 cây khế, tọa lạc tại Buôn K, xã ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường đi (hiện tại đã bị đường); phía Tây giáp thửa 137; phía Nam giáp đất ông YK Niê; phía Bắc giáp đường đi;

Ghi nhận vợ chồng ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H tự nguyện trả cho bà HS Êban, bà HD Êban, ông YB Êban, bà HT Êban, bà HB Êban, ông YL Êban và ông YT Êban 123.745.800đ (một trăm hai mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn, tám trăm đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 của BLDS để tính lãi suất trong quá trình chậm thi hành án.

Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HD Êban về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2014 được Văn phòng Công chứng ĐA công chứng ngày 30/7/2014, giữa bà HD Êban với vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016, được Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 19/5/2016, giữa vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T với vợ chồng ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H đều là vô hiệu.

Bác yêu cầu của bà HD Êban về việc hủy đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G992958, do UBND thành phố B cấp ngày 06/12/1999 cho hộ ông YK Niê từ HD Êban sang vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T và từ vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T sang vợ chồng ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H.

[2] Về chi phí tố tụng: Áp dụng khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của BLTTDS: Buộc vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 4.000.000đ (bốn triệu đồng) chi phí thẩm định, định giá tài sản. Hoàn trả cho vợ chồng ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H 4.000.000đ (bốn triệu đồng) tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản đã nộp sau khi thu được của Ông Đ, bà T.

[3] Về án phí: Áp dụng khoản 2, khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

-Về án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H phải chịu 6.187.290 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Phạm Thị T1 đã nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0000482 ngày 24/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Ông C, bà H còn phải nộp 5.887.290 đồng (năm triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn hai trăm chín mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng mà ông Lê Thành N nộp thay theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0004896 và AA/2019/0004897 cùng ngày 27/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Buộc bà HĐ Êban phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng mà bà Phạm Thị Bích C1 đã nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0003383 ngày 20/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B và 300.000 đồng ông Từ Thế Anh H1 nộp thay HĐ Êban theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0005009 ngày 11/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà HĐ Êban và bà HS Êban không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà HĐ Êban 300.000đ tiền tạm ứng án phí mà ông Từ Thế Anh H1 nộp thay theo biên lai thu số AA/2019/0008441 ngày 22/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp. B;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền