

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 13/2024/DS-PT

Ngày: 09 – 01 – 2024

V/v "Tranh chấp 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: Ông Trần Duy Phương;

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình; ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Ông Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 266/2023/TLPT-DS ngày 06/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 411/2023/QĐ - PT ngày 29/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 346/2023/QĐ-PT ngày 22/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị H N Mlô, sinh năm 2001; Địa chỉ: Thôn 3, Buôn T, xã E, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H – Luật sư văn phòng Luật sư Nguyễn Huy H - thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đăk Lăk; Địa chỉ: Số 420 H, phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk – Có mặt.

Bị đơn: Ông Dương Bá S, sinh năm 1965 và bà Phan Thị K, sinh năm 1968. Cùng địa chỉ: Buôn P, xã E, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk – Bà K có mặt, ông S vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn ông Dương Bá S là bà Phan Thị K, sinh năm 1968. (Giấy ủy quyền ngày 16/12/2022) - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn ông Dương Bá S và bà Phan Thị K là ông Trần Việt T, sinh năm 1989. (Giấy ủy quyền ngày 28/4/2023); Địa chỉ: Số 15 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Y B Niê, sinh năm 1980 và bà H L Mlô, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Thôn 3, Buôn T, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – Đều có mặt.

2. UBND xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Y MMLô – Phó Chủ tịch phụ trách UBND xã E – Vắng mặt

Người làm chứng: Ông Y D MLô, sinh năm 1964; Địa chỉ: Buôn Klat B, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị H N MLô.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn chị H N MLô và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bố mẹ của chị là ông Y BNiê và bà H L MLô có 01 lô đất thuộc thửa đất số: 85; 68; tờ bản đồ số 7; diện tích: 3536m², địa chỉ xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy CNQSDĐ (sau đây viết tắt là GCNQSD) số B 158343 do UBND huyện K (nay là thị xã B) cấp ngày 15/7/1993.

Vì điều kiện kinh tế khó khăn nên bố mẹ chị đã thế chấp Giấy CNQSD đất của lô đất trên để vay vốn ngân hàng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đ - Phòng giao dịch E - Chi nhánh Đắk Lắk. Ngày 25/5/2020 đến hạn trả nợ cho ngân hàng nhưng bố mẹ chị không có tiền trả nợ nên đã nhờ bà Phan Thị K đưa số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng) để đáo nợ ngân hàng cho gia đình chị. Bà Phan Thị K đồng ý và thực hiện đưa số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng) vào ngân hàng và lấy Giấy CNQSD đất mà bố mẹ chị đã thế chấp cho ngân hàng lúc vay vốn ra. Việc đưa tiền trả ngân hàng và lấy Giấy CNQSD đất ra với mục đích làm thủ tục vay lại để trả số tiền 320.000.000 đồng cùng lãi suất cho bà K. Bà K cam đoan với bố mẹ chị khi rút Giấy CNQSD đất ra sẽ vay vốn ngân hàng lại được cho gia đình chị, tuy N khi rút Giấy CNQSD đất tại Ngân hàng ra thì bà K không vay lại được cho gia đình chị, vì lý do Ngân hàng cho rằng bản thân bố mẹ chị có nợ xấu nên không cho vay nữa.

Để đạt được mục đích của mình, bà K tiếp tục hướng dẫn bố mẹ chị làm thủ tục tặng cho chị đứng tên Giấy CNQSD của thửa đất trên để chị đứng ra vay vốn ngân hàng và trả số tiền 320.000.000 đồng cùng lãi suất cho bà K. Nhưng lúc đi vay vốn tại Ngân hàng chị mới 19 tuổi, nên ngân hàng không cho vay vốn.

Lợi dụng gia đình chị là người đồng bào, dân tộc thiểu số ít hiểu biết, không vay vốn được của Ngân hàng cùng với việc gia đình chị thiếu nợ của bà K đã hơn 01 năm nên bà K liên tục thúc giục, gây sức ép cho gia đình chị, buộc chị phải chuyển nhượng đất cho bà K để trả nợ. Mặc dù gia đình chị có ý định chuyển nhượng đất cho người khác để lấy tiền trả nợ cho bà K nhưng đã bị bà K ngăn cản bằng việc không giao trả Giấy CNQSD của thửa đất trên cho chị khiến cho gia đình chị không thể giao dịch được với bất kỳ ai, dù có rất nhiều người đến xem đất và muốn nhận chuyển nhượng (Lúc vay tiền của bà K bố mẹ chị có thế chấp Giấy

CNQSD của lô đất trên cho bà K để làm tin).

Bà K nhân cơ hội này đã ép gia đình chị chuyển nhượng lô đất thuộc thửa đất số 85; 68 cùng với 01 lô đất (thuộc thửa đất số 57; tờ bản đồ số 34 với giá 510.000.000 đồng (Chỉ bằng giá trị thực tế của 01 thửa đất). Trong khi giá trị của 02 lô đất này theo giá thị trường khoảng trên 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

Khi thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất thuộc thửa đất số: 85; 68; tờ bản đồ số 7; diện tích: 3536m², bà K có thỏa thuận và hứa hẹn với gia đình chị rằng: *“Khi nào chúng tôi có tiền và có nhu cầu chuộc lại lô đất này thì bà K sẽ đồng ý cho chúng tôi chuộc lại giá 350.000.000 đồng”*. Tuy N, khi gia đình chị có nhu cầu và mong muốn được chuộc lại thửa đất trên thì bà K không thực hiện theo đúng cam kết, không đồng ý cho gia đình chị chuộc lại thửa đất này. Xét thấy, việc làm trái pháp luật của ông S, bà K đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình chị.

Vì vậy, chị yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 giữa chị với vợ chồng ông S, bà K được chứng thực tại UBND xã E là vô hiệu. Chị không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Đối với các chữ ký mang tên H N, Y Bôn, H L trong giấy giao nhận tiền ngày 01/6/2021; giấy giao kèo sang nhượng đất vườn và đất rẫy ngày 29/5/2021; giấy giao kèo ngày 29/5/2021 đều đúng là chữ ký của chị và bố mẹ chị do đó chị không yêu cầu giám định chữ ký.

- Bị đơn bà Phan Thị K và người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn trình bày:

Vào tháng 5 năm 2021, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn (kèm nhà ở) và đất rẫy của vợ chồng ông Y B Niê và bà H L Mlô ngụ tại buôn T, xã E. Hai bên thỏa thuận và thống nhất chuyển nhượng các thửa đất như sau: 01 lô đất thuộc thửa đất số: 85; 68; tờ bản đồ số 7; diện tích: 3536m², địa chỉ xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy CNQSDĐ số B 158343 do UBND huyện K (nay là thị xã B) cấp ngày 15/7/1993 giá 350.000.000 đồng và đám rẫy là 160.000.000 đồng, tổng cộng là 510.000.000 đồng, thủ tục mua bán có đủ giấy tờ văn bản được hai bên và người làm chứng ký đầy đủ, sau đó hai bên đã lên UBND xã E làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên đổi chủ theo đúng pháp lý. Trong lúc mua bán ông Y B có xin bà cho ở tạm và sử dụng ngôi nhà trong vườn một thời gian để làm nhà mới nơi khác sẽ chuyển đi, bà đồng ý làm giấy giao kèo cho gia đình ông Y B 06 tháng sẽ chuyển đi.

Trước đó hơn một năm, vợ chồng ông Y B có mượn tiền của bà nhiều đợt để mua phân bón, dầu máy tưới chăm sóc vườn rẫy, mượn tiền đi khám bệnh và sau đó mượn tiền trả ngân hàng nhưng không vay lại được. Trong hơn một năm đó ông Y B và gia đình kêu gọi bán nhà và vườn để trả nợ nhưng không ai mua cả. Sau đó

họ đã chủ động đến nhà bà yêu cầu gia đình bà mua. Gia đình bà đã mua bán sòng phẳng, được bàn bạc, thương lượng rõ ràng và thống nhất giữa hai gia đình, giấy tờ đầy đủ. Đất là tài sản của ông Y B và bà H L, do nhu cầu vay vốn ngân hàng nên ông Y B và bà H L đã chuyển quyền sử dụng cho con gái là chị H N. Do đó khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng bà K ký với chị H N. Các bên đều đã đọc kỹ hợp đồng, công nhận đúng với thỏa thuận và ký tên xác nhận. Qua 06 tháng gia đình ông Y B không chịu chuyển đi nơi khác trả lại đất cho bà. Đồng thời chị H N Mlô nghe người ngoài xúi giục làm đơn kiện gia đình bà.

Nay chị H N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 85; 68; tờ bản đồ số 7; diện tích: 3536m², địa chỉ xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy CNQSDĐ số B 158343 do UBND huyện K (nay là thị xã Buôn Hồ) cấp ngày 15/7/1993 là vô hiệu thì bà không đồng ý.

Trước đây trong quá trình giải quyết vụ án, bà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng và gia đình ông Y B phải chịu trách nhiệm bàn giao đất thực địa cho bà theo thỏa thuận. Tuy N, tại phiên tòa hôm nay, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề này, vợ chồng bà vẫn để gia đình ông Y B ở trên đất một thời gian nữa để tự nguyện di dời, sau này nếu phát sinh tranh chấp về việc không bàn giao đất cùng tài sản gắn liền với đất thì bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Về nội dung file ghi âm do chị H N cung cấp cho Tòa án, chị H N cũng đã gửi cho bà, bà K đã nghe lại và công nhận lời nói, giọng nói trong file ghi âm đúng là của bà và ông S. Bà không có ý kiến gì, không yêu cầu trưng cầu giám định giọng nói trong file ghi âm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y B Niê, bà H L Mlô trình bày:

Vợ chồng ông bà không có quan hệ thân thích gì với vợ chồng ông S và bà K, mà chỉ quen biết ngoài xã hội. Ngày 25/5/2020, vợ chồng ông bà đến hạn trả nợ Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Ea Kar, tài sản thế chấp là thửa đất số 85, 68 tờ bản đồ số 7, diện tích 3536m², địa chỉ xã E, thị xã B. Do không có tiền trả nợ nên ông bà đã đi vay bà K số tiền 320.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lãi 5.000 đồng/1 triệu/ngày, bà K nói hai ngày là giúp gia đình ông thanh toán xong nợ Ngân hàng, rồi vay lại tiền trả cho bà K. Việc thỏa thuận lãi không lập thành văn bản, giấy tờ, hai bên chỉ nói miệng với nhau, khi vay tiền không có ai đứng ra bảo lãnh, cũng không thế chấp tài sản gì cho bà K. Việc vay tiền chỉ có bà K với vợ chồng ông, không liên quan đến ai khác. Tuy N, sau đó Ngân hàng không cho gia đình ông bà vay lại tiền, còn lý do tại sao thì ông bà không biết. Để có tiền trả cho bà K, vợ chồng ông bà đã làm thủ tục tặng cho chị H N đất để chị H N đi vay tiền, nhưng Ngân hàng vẫn không cho chị H N vay. Việc vợ chồng ông bà làm thủ tục tặng cho chị H N thửa đất số 85, 68 tờ bản đồ số 7, diện tích 3536m², địa chỉ xã E, thị xã B là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Việc ký hợp đồng tặng cho để chị H N đi vay tiền chứ không bàn giao đất

thực địa cho chị H N. Đến ngày 31/5/2021, chị H N chuyển nhượng đất cho bà K và ông S thì vợ chồng ông bà biết và đồng ý vì muốn giải quyết xong các khoản nợ với bà K. Lúc đó gia đình ông bà còn nợ bà K 320.000.000 đồng nợ gốc và 140.000.000 đồng nợ lãi. Bà K nói cho ở thời hạn 6 tháng, nếu có tiền thì cho chuộc lại thửa đất với giá 350.000.000 đồng. Nay ông bà vẫn đồng ý chuộc lại nhưng bà K không đồng ý. Thời điểm ký hợp đồng ông bà còn nợ bà K 320.000.000 đồng nợ gốc và 140.000.000 đồng nợ lãi. Nhưng bà K đã nhận chuyển nhượng của ông bà một thửa đất khác, nên nói cho chuộc thửa đất số 85, 68 tờ bản đồ số 7, với giá 350.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng thời điểm đó là 510.000.000 đồng, ông bà đã nhận thêm của bà K 50.000.000 đồng tiền mặt. Còn lại là khấu trừ nợ cho bà K. Ông bà đồng ý chuộc lại thửa đất trên với giá 350.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị H N, ông bà đồng ý và không có ý kiến gì.

- Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã E trình bày:

Ngày 31/5/2021, bà H N Mlô, trú tại buôn T, xã E có đến UBND xã E đề nghị làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 85, 68 tờ bản đồ số 7, diện tích 3536m² theo GCNQSDĐ số B 15843 do UBND huyện K (nay là UBND thị xã Buôn Hồ) tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 15/7/1993) cho bà Phan Thị K cùng chồng là ông Dương Bá S, cư trú tại Buôn P, xã E. Tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên A (bà H N Mlô, sinh năm 2001) và bên B (bà Phan Thị K, ông Dương Bá S) đều tự nguyện, tinh thần minh mẫn, không bị ép buộc. Sau khi tiếp nhận hồ sơ của bà H N thì công chức Tư pháp – Hộ tịch kiểm tra hồ sơ hợp lệ và thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho công dân theo đúng quy định của pháp luật.

- Người làm chứng ông Y D Mlô trình bày: Ông không có quan hệ thân thích gì với chị H N Mlô, bà Phan Thị K, ông Dương Bá S, ông Y B và bà H L. Do sinh sống cùng địa bàn xã E nên có quen biết nhau ngoài xã hội. Vào ngày 29/5/2021 ông có ký vào giấy giao kèo sang nhượng đất vườn và đất rẫy với tư cách là người làm chứng, khi ký vào giấy, ông không đọc nội dung nhưng do bà K và ông Y B gọi điện thoại nhờ ông qua ký nên ông ký vào. Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Y B với bà K cụ thể như thế nào ông cũng không nắm cụ thể, chỉ nghe nói bà K cho ông Y B vay tiền sau đó ông Y B chuyển nhượng đất rẫy cà phê, vườn nhà để trừ nợ. Việc thỏa thuận giao đất, giao tiền ông cũng không chứng kiến.

Tại Bản án số 20/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 227, và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

*Căn cứ vào Điều 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.
Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai; Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 4 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của chị H N Mlô về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 giữa chị H N Mlô với bà Phan Thị K, ông Dương Bá S được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã E vô hiệu.

2. Đối với yêu cầu của bị đơn bà Phan Thị K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và gia đình ông Y B phải chịu trách nhiệm bàn giao đất thực địa cho bà theo thỏa thuận sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 06/7/2023, chị H N Mlô kháng cáo toàn bộ Bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đều giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- 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 quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị H N Mlô, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, 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 tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và được nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị H N Mlô, thấy rằng:

[2.1] Vào ngày 31/5/2021 tại UBND xã E, chị H N Mlô với vợ chồng ông Dương Bá S, bà Phan Thị K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 85; 68; tờ bản đồ số 7; diện tích: 3536m², địa chỉ xã E, thị xã

B, tỉnh Đắk Lắk (Thửa đất được cấp Giấy CNQSDĐ số B 158343 do UBND huyện K (nay là thị xã Buôn Hồ) cấp ngày 15/7/1993) là tự nguyện, đúng ý chí của các bên đã được các bên thừa nhận; tại thời điểm ký kết, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên ký kết hợp đồng trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng được chứng thực, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Sau khi ký kết hợp đồng các bên thừa nhận bà K, ông S đã thanh toán đầy đủ tiền cho bên chuyển nhượng.

Theo “Giấy giao kèo” ngày 29/5/2021 bà K cho cha mẹ chị H N ở tại căn nhà trên thửa đất trong 06 tháng, sau đó tháo dỡ căn nhà đi nơi khác, cha mẹ chị H N là ông Y BNiê, bà H L Mlô đều ký vào mục người mượn. Các chữ ký trong giấy giao nhận tiền ngày 01/6/2021; giấy giao kèo sang nhượng đất vườn và đất rẫy ngày 29/5/2021; giấy giao kèo ngày 29/5/2021 được chị H N Mlô, ông Y BNiê, bà H L Mlô đều thừa nhận đúng là chữ ký của mình.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Y BNiê, bà H L Mlô thừa nhận việc chị H N chuyển nhượng đất cho bà K, ông S thì vợ chồng ông bà đều biết, đồng ý vì muốn giải quyết xong các khoản nợ với bà K.

[2.2] Đối với nội dung đoạn ghi âm do chị H N cung cấp, các bên đều thừa nhận nội dung đoạn ghi âm, không yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định giọng nói. Chị H N có ý kiến cho rằng đoạn ghi âm có nội dung bà K hứa khi nào phía chị H N có tiền và có nhu cầu chuộc lại lô đất này thì bà K sẽ đồng ý cho chuộc lại giá 350.000.000 đồng, thấy rằng chị H N Mlô, ông Y BNiê, bà H L Mlô không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có sự việc lừa dối, ép buộc. Các đương sự không tự thỏa thuận được việc chuyển nhượng lại lô đất, bà K không đồng ý cho chuộc thửa đất với giá 350.000.000 đồng như theo ý kiến của chị H N Mlô, nội dung ghi âm nêu trên cũng không đủ cơ sở pháp lý để làm thay đổi giá trị pháp lý của hợp đồng CNQSDĐ.

[3] Từ những nhận định nêu, nhận thấy yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 giữa chị H N Mlô với vợ chồng ông S, bà K được chứng thực tại UBND xã E vô hiệu do bị lừa dối, ép buộc là không có cơ sở. Vì vậy, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị H N Mlô phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị H N Mlô. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

Áp dụng Điều 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của chị H N Mlô về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 giữa chị H N Mlô với bà Phan Thị K, ông Dương Bá S được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã E vô hiệu.

2. Đối với yêu cầu của bị đơn bà Phan Thị K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và gia đình ông Y Bphải chịu trách nhiệm bàn giao đất thực địa cho bà theo thỏa thuận sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn chị H N Mlô phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng (đã thu và chi phí xong).

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn chị H N Mlô phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018310 ngày 28/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Dương Bá S, bà Phan Thị K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn chị H N Mlô phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018706 ngày 02/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Đăng Công TTĐT TANDTC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Trần Duy Phương