

Bản án số: **137/2020/DS-PT**

Ngày: 23-6-2020

V/v: “*Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Long

Các thẩm phán Ông Lê Tự

Ông Nguyễn Tấn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Ân, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2020 về “*Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 922/2020/QĐ-PT ngày 08/6/2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Bùi Văn H - sinh năm 1960, bà Đinh Thị T - sinh năm 1965; địa chỉ: Khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk; Bà T có mặt, Ông H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Đinh Thị T:
Luật sư Phạm Hàn L - Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Trương Thị H1; địa chỉ: Khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh

Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Nguyễn Thái Th - sinh năm 1978; địa chỉ: 259 Đường N, thị trấn E1, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Trương Ngọc S, bà Đinh Thị L;

- Ông Phan Xuân T1, chị Phan Thị Anh T2;

Cùng trú tại: Khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk; Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà L, ông T1, chị T2: Ông Nguyễn Thái Th - sinh năm 1978; địa chỉ: 259 Đường N, thị trấn E1, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: số 35 đường H, quận H1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Trần Thị M - Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch E, chi nhánh ngân hàng TMCP Đ Đông Đắk Lắk; địa chỉ: Khối 3, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện E1, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình C - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện E1, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện E1 là ông Nguyễn Ngọc D - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện E1; địa chỉ: 5A đường Tr, thị trấn E1, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện E1, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Tr; Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện E1, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc T1; Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đinh Thị T, ông Bùi Văn H trình bày:

Năm 1996, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng một lô đất của bà Nguyễn Thị H2, khi nhận chuyển nhượng chúng tôi chỉ lập hợp đồng viết tay, đất cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ). Trong quá trình sử dụng chúng tôi cũng chưa được cấp

GCNQSDĐ. Năm 2008, tôi có vay của bà Trương Thị H1 số tiền 320.000.000đ cộng thêm 400.000.000đ là tiền bà H1 đóng vào Phòng giao dịch E - Ngân hàng TMCP Đ Đông Đắk Lắk để rút 03 GCNQSDĐ tôi đang thế chấp Ngân hàng. Tổng cộng vay bà H1 số tiền là 720.000.000đ. Sau đó, tôi chuyển nhượng 02 lô đất cho bà H1 để trừ nợ 700.000.000đ. Tuy nhiên, chúng tôi đã giải quyết xong về 02 lô đất này nên tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, trong hồ sơ tôi còn trình bày về một bộ bàn ghế nhưng tôi cũng xác nhận không yêu Tòa án giải quyết.

Vào tháng 10/2008, do làm ăn thua lỗ nên tôi và bà H1 có thỏa thuận như sau: Tôi đưa toàn bộ giấy tờ nhà đất cho bà H1 giữ giùm (Giấy viết tay mua bán đất với bà H2; sổ bìa đỏ đối với thửa đất số 116a ở khối 1; thửa đất số 56 tại khối 5) và ký vào một số tờ giấy trắng đã được đánh dấu sẵn. Năm 2009 và 2010 tôi và bà H1 thỏa thuận tôi bán cho bà H1 02 thửa đất số 56 và 116a để cân trừ toàn bộ số nợ 700.000.000đ nợ gốc (hai thửa đất tôi không yêu cầu giải quyết ở trên). Mục đích bà H1 giữ lại giấy viết tay mua bán đất với bà H2 để đảm bảo nghĩa vụ trả 20.000.000đ tiền gốc và lãi suất phát sinh của khoản nợ 720.000.000đ nói trên.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2001 là không có thật vì năm 2008, tôi mới đưa giấy tờ mua đất cho bà H1, chúng tôi không biết bà H1 tại sao lại làm được hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2001. Tôi xác định, tôi chỉ đưa giấy tờ cho bà H1 để nhờ bà H1 giữ giùm chứ không tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất. Việc bà H1 tiến hành làm các thủ tục cấp GCNQSDĐ đứng tên bà H1 là do ông Trương Ngọc V đề xuất và anh Nguyễn Văn Th1; trú tại: Khối 10, thị trấn E đưa về quê cho ông H (chồng tôi) lúc đó đang chăm sóc bố đau tại quê tại Nghệ An (Bà H1 có đưa cho anh Th1 1,5tr tiền tàu xe). Đối với khoản nợ trên, hàng năm tôi vẫn trả lãi cho bà H1. Đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02, diện tích 110 m², thì trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 110 m². Tôi xác định từ trước đến nay tôi là người trực tiếp quản lý sử dụng đối với thửa đất số 57 và toàn bộ tài sản trên đất.

Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2001 đối với thửa đất số 57, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 651451, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02 mang tên bà Trương Thị H1 và hủy GCNQSDĐ số: BA 651451 cấp ngày 07/5/2010 mang tên Trương Thị H1; hủy Quyết định cấp đất số: 2009/QĐ-UBND ngày 07/5/2010 của UBND huyện E1. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông S. Đồng thời tôi xác định toàn bộ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do phía bà H1. Theo tôi toàn bộ tài sản đang tranh chấp có giá theo giá thị trường hiện nay là 1,2 tỷ đồng.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị H1 là ông Nguyễn Thái Th trình bày:

Bà H1 và vợ chồng ông H, bà T có mối quan hệ là thông gia với nhau. Trong quá trình làm ăn ông H, bà T gặp nhiều khó khăn, bà H1 đã nhiều lần giúp đỡ vợ chồng ông H, bà T bằng cách cho vay tiền. Tính đến năm 2007, ông H, bà T còn nợ bà H1 số tiền là: 410.000.000đ nhưng vẫn không có khả năng để trả cho bà H1 số tiền trên.

Ông H, bà T đã thỏa thuận với bà H1 là sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là một căn nhà cấp 4, diện tích là 110 m², tọa lạc tại: khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 02 cho bà H1 để cản trừ số nợ đã vay nói trên. Sau đó, ông H, bà T đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1. Ngày 24/4/2007, được UBND thị trấn E xác nhận và bà H1 được cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: BA 651451, do UBND huyện E1 cấp ngày 07/05/2010, thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 02. địa chỉ Khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 110m². Mục đích của việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là ông H, bà T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà H1. Vì tại thời điểm này căn nhà và đất nói trên có giá trị theo giá thị trường là 410.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là do vợ chồng ông H, bà T soạn thảo đưa cho bà H1 ký. Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 20/06/2001, nhưng xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn E xác nhận ngày 24/04/2007. Đây là do ông H, bà T đánh máy nhầm, chứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lập vào 24/04/2007, có khả năng những lỗi sai sót trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông H, bà T đánh máy sai, vì sai cả ngày cấp chứng minh nhân dân của ông H và của bà H1.

Sau khi ký giấy chuyển nhượng bà H1 có thỏa thuận miệng là sẽ cho vợ chồng ông H, bà T tiếp tục ở để làm ăn, buôn bán, tích góp tiền bạc, để có cơ hội chuộc lại nhà đất theo giá cũ. Cho đến đầu năm 2012, bà H1 cần tiền để kinh doanh nên nói với vợ chồng ông H, bà T là cho chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng, nếu không chuộc lại thì bà H1 sẽ chuyển nhượng lại cho người khác. Lúc này, vợ chồng ông H, bà T vẫn không có khả năng để chuộc lại nhà. Vì sợ bà H1 chuyển nhượng nhà đất cho người khác thì hết cơ hội chuộc lại nên tháng 8/2012, ông H, bà T đã thỏa thuận với vợ chồng S - L nhờ đứng tên trên GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất nói trên, để vay Ngân hàng, trả lại số tiền 410.000.000đ cho bà H1, số tiền vay và lãi suất hàng tháng thì ông H, bà T sẽ chịu trách nhiệm thanh toán. Mặc dù lúc này vẫn chưa có tiền để thanh toán cho bà H1, nhưng bà H1 nghe vợ chồng ông H, bà T nói là nhờ bà H1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng S - L đứng tên, để vợ chồng S - L sẽ đứng ra vay Ngân hàng rồi sẽ trả lại cho bà H1 số tiền gốc lúc đầu, để sau này ông H, bà T có điều kiện chuộc lại.

Vì ông Trương Ngọc S và bà Ngô Thị Lam, là em trai và em dâu của bà H1, nên bà H1 đã tin tưởng và đã làm Hợp đồng tặng cho số: 307 được UBND thị trấn E chứng thực ngày 14/06/2012 và được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý, Cập nhật biến động trên GCNQSDĐ và tài sản gắn liền trên đất số: BA 651451 do UBND huyện E1 cấp ngày 07/05/2010 vào ngày 03/8/2012 mang tên ông Trương Ngọc S và bà Ngô Thị Lam. Đối với thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 02. địa chỉ Khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 110m² là đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

Sau đó, ông S, bà L đã thế chấp tài sản nói trên tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đông Đắk Lắk phòng giao dịch E vào tháng 12/2012, để vay số tiền 500.000.000đ.

Và đã đưa 410.000.000 đồng cho vợ chồng ông H, bà T để trả nợ cho bà H1.

Việc nguyên đơn ông H, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: BA 651451 do UBND huyện E1 cấp ngày 07/05/2010 mang tên bà Trương Thị H1 và tuyên hủy hợp đồng tặng cho số 307 được UBND thị trấn E chứng thực ngày 14/06/2012 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý ngày 03/8/2012 mang tên ông Trương Ngọc S và bà Ngô Thị Lam là xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị H1, ông Trương Ngọc S và bà Ngô Thị Lam.

Hiện nay tài sản trên ông S, bà L đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đông Đắk Lắk phòng giao dịch E và tháng 12/2012, vợ chồng T - H đã trả cho bà H1 số tiền 410.000.000đ hiện nay giữa vợ chồng T - H và bà H1 không còn nợ gì nhau.

Vì vậy, ông H, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên giao dịch dân sự vô hiệu đối với GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: BA 651451 do UBND huyện E1 cấp ngày 07/05/2010, thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 02. địa chỉ Khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 110m² mang tên Trương Thị H1 là không có cơ sở.

Trước đây, ông Bùi Văn H đã khởi kiện vụ án hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đã bị TAND huyện E1 bác đơn khởi kiện tại bản án số: 02/2016/HCST ngày 20 – 28/9/2016. Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết:

- Bác đơn khởi kiện của ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị H1 và vợ chồng ông Trương Ngọc S bà Ngô Thị Lam.

Nếu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: BA 651451 do UBND huyện E1 cấp ngày 07/05/2010 mang tên bà Trương Thị H1 thì Tòa án phải buộc ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T phải trả thêm cho bà H1 giá trị chênh lệch giá tài sản theo giá thị trường tại thời điểm định giá.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà L, ông T1, chị Thu: Ông Nguyễn Thái Th trình bày:

Ông Trương Ngọc S và bà Ngô Thị Lam với ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T là thông gia với nhau. Vào năm 2012, ông H, bà T có nợ vợ chồng ông S, bà L số tiền 60.000.000đ.

Ông S, bà L nghe ông H, bà T nói: Giờ chị Trương Thị H1 về Nha Trang sinh sống muốn bán nhà và đất tọa lạc tại Khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 110m², thuộc thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 02, tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 có diện tích 110m². Đã được UBND huyện E1 cấp GCNQSDĐ ngày 07/05/2010, mang tên bà Trương Thị H1. Tài sản này là trước đây vợ chồng ông H, bà T bán cho chị H, nhưng hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là khi nào ông H, bà T có tiền thì chị H cho chuộc lại bằng giá gốc.

Tại thời điểm này, ông H, bà T đã nợ chị H số tiền là 410.000.000đ, và nợ vợ chồng ông S, bà L số tiền là 84.000.000đ. Tổng cộng ông H, bà T nợ ông S, bà L và bà H1 số tiền là 494.000.000đ.

Nhưng ông H, bà T không có khả năng trả nợ để lấy lại nhà và đất.

Vì thế ông H, bà T đã nhờ vợ chồng ông Trương Ngọc V (ông V là anh trai của ông S và là anh rể của bà T) sang thương thảo và nhờ ông S, bà L đứng tên trên GCNQSDĐ bằng cách là bà H1 sẽ làm hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản nói trên cho vợ chồng ông S, bà L. Sau đó, ông S, bà L sẽ thế chấp vào Ngân hàng vay 500.000.000đ, để trả nợ cho bà H1 và trả nợ cho vợ chồng ông S, bà L.

Ông H, bà T cam kết với ông S, bà L là sẽ chịu trách nhiệm trả gốc và lãi Ngân hàng cho ông S, bà L và hai bên đã nhất trí.

Ngày 14/06/2012, bà Trương Thị H1 lập hợp đồng tặng cho số 307 tặng cho ông Trương Ngọc S và bà Ngô Thị Lam toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 110m², thuộc thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 02, tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 có diện tích 110m². được UBND thị trấn E chứng thực ngày 14/06/2012.

Ngày 03/8/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý mang tên ông Trương Ngọc S và bà Ngô Thị Lam trên GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: BA 651451 do UBND huyện E1 cấp ngày 07/05/2010, mang tên bà Trương Thị H1.

Mục đích của việc lập hợp đồng tặng cho này là để tạo điều kiện cho vợ chồng ông H, bà T có cơ hội chuộc lại tài sản, vì bà H1 là chị gái của ông Trương Ngọc S, và là thông gia với gia đình ông H và bà T.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ mang tên mình, bà Trương Thị H1 và vợ chồng ông S, bà L đã tiến hành bàn giao nhà bằng miệng chứ không lập văn bản. Ông S, bà L vẫn tiếp tục cho vợ chồng ông H, bà T sử dụng nhà để ở.

Ngày 30/08/2012, bà Đinh Thị T đã lập văn bản và ký xác nhận nợ cho ông S, bà L để ông S, bà L tính toán vay Ngân hàng cho phù hợp cụ thể như sau: Nợ chị H: 410.000.000đ; nợ S - L: 60.000.000đ; tiền lãi của S - L: 24.000.000đ

Tổng cộng số tiền phải trả là: 494.000.000đ và đồng ý trả lãi suất Ngân hàng hàng tháng từ ngày 10/12/2012.

Vào tháng 12/2012, ông S, Lam đã thế chấp tài sản nói trên tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đông Đắk Lắk phòng giao dịch E để vay số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và đã đưa 410.000.000đ cho vợ chồng ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T để trả nợ cho bà Trương Thị H1. Số tiền còn lại ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T trả nợ cho ông S, bà L.

Nay ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy giao dịch dân sự đối với GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: BA 651451 do UBND huyện E1 cấp ngày 07/05/2010 mang tên bà Trương Thị H1 và tuyên hủy hợp đồng tặng cho số 307 được UBND thị trấn E chứng thực ngày 14/06/2012 và được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý ngày 03/8/2012 mang tên ông Trương Ngọc S và bà Ngô Thị Lam thì ông S, bà L không đồng ý.

Bởi vì: Bà Trương Thị H1 là chị gái ruột của ông Trương Ngọc S. Bà H1 đã làm hợp đồng tặng cho tài sản cho em trai và em dâu, đúng theo quy định pháp luật.

Hơn nữa lúc đầu ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T cam kết là trả tiền gốc và tiền lãi suất Ngân hàng, hàng tháng từ ngày 10/12/2012, nhưng ông H, bà T không thực hiện. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bác đơn khởi kiện của ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T.

Nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T trả cho tôi số tiền 494.000.000đ (Tổng tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng kể từ ngày 10/12/2012 cho đến nay) tiền tôi vay từ khoản vay Ngân hàng đưa cho bà T, ông H, cộng với 360.000.000đ mà ông S, bà L đã dùng tiền của mình trả cho Ngân hàng và trả cho ông S bà L số tiền lãi suất phát sinh kể từ ngày 12/01/2013 cho tới nay theo lãi suất vay Ngân hàng và phải trả thêm số tiền gốc và tiền lãi suất còn lại mà ông S, bà L chưa trả cho Ngân hàng.

Đối với ông T1, chị Thư là chồng và con của bà H1. Vì tài sản tranh chấp là của bà H1 không liên quan đến ông T1, chị Thư nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- UBND huyện E1 - Người đại diện theo ủy quyền ông Lê Đình C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện E1, ông Nguyễn Ngọc D trình bày:

Ngày 20/8/1992, bà Nguyễn Thị H2 có đơn xin cấp đất và được lãnh đạo xí nghiệp liên hiệp 333 phê duyệt một lô đất có diện tích $4.5m \times 18m = 91m^2$. Ngày 10/10/1992, bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng cho ông Bùi Văn H và vợ là bà Đinh Thị T lô đất trên (tại khối 1, thị trấn E). Ngày 20/6/2001, ông Bùi Văn H và vợ là bà Đinh Thị T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích $110m^2$, thửa số 57, tờ bản đồ số 02 cho bà Trương Thị H1 thường trú khối 1, thị trấn E. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn E xác nhận ngày 24/4/2007. Cùng ngày 24/4/2007, bà Trương Thị H1 có đơn xin đăng ký cấp GCNQSDĐ. Ngày 26/5/2008, UBND thị trấn E đã thông báo công khai hồ sơ đăng ký GCNQSDĐ của 405 hộ (trong đó có hộ bà Trương Thị H1). Trong thời gian công khai 15 ngày kể từ ngày 26/5/2008, UBND thị trấn E không nhận được đơn khiếu kiện, khiếu nại nào. Ngày 11/6/2008, UBND thị trấn E có Tờ trình số: 63/TTr-UBND đề nghị cấp GCNQSDĐ cho 405 hộ (trong đó có hộ bà Trương Thị H1). Qua thẩm tra hồ sơ, nguồn gốc sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Ngày 31/12/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường có phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 2532 thông báo cho bà Trương Thị H1 nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/5/2010, UBND huyện E1 đã ban hành Quyết định số: 2009/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Trương Thị H1. Theo đó, bà Trương Thị H1 được UBND huyện E1 cấp GCNQSDĐ số: BA 651451 thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, diện tích $110m^2$ đất ở đô thị, vị trí thửa đất tại khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 14/6/2012, bà Trương Thị H1 tặng cho ông Trương Ngọc S toàn bộ nhà ở + Các công trình phụ tọa lạc trên diện tích $110m^2$ đất ở thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 2, vị trí thửa đất tại khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số: BA 651451, ngày 07/5/2010 (theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được Chủ tịch UBND thị trấn E ký chứng thực theo hợp đồng số: 307, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 14/6/2012).

Ngày 23/7/2012, bộ phận tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ thuộc Văn phòng HĐND&UBND huyện tiếp nhận hồ sơ của bà Trương Thị H1 tặng cho ông Trương Ngọc S. Sau khi tiến hành kiểm tra hồ sơ, nguồn gốc sử dụng đất và hồ sơ địa chính, ngày 24/7/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện có phiếu chuyển thông tin chuyển Chi cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 31/7/2012, Chi cục thuế huyện E1 đã thông báo cho bà Trương Thị H1, ông Trương Ngọc S thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, ông Trương Ngọc S đã thực hiện đồng thời cung cấp cho biên lai thực hiện nghĩa vụ về thuế thu nhập cá nhân. Nên đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E1 xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 03/8/2012. Trong thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai đối với việc tặng cho trên, phòng Tài nguyên và Môi trường không nhận được đơn khiếu nại, tranh chấp cũng như các ý kiến, kiến nghị vụ việc trên của bất kỳ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào. Về yêu cầu của người khởi kiện, UBND huyện E1 không chấp nhận, bởi vì:

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai” và khoản 5, Điều 87 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.

Qua các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án trong quá trình giải quyết, UBND huyện E1 khẳng định quy trình cấp GCNQSDĐ cho bà Trương Thị H1, ông Trương Ngọc S là đúng, đủ trình tự thủ tục quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Ngân hàng TMCP Đ - Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng giao dịch Ea Knôp - Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ Đông Đắk Lắk, bà Trần Thị M trình bày:

Ngày 05/12/2014, Ngân hàng chúng tôi cho ông Trương Ngọc S, bà Đinh Thị L vay tổng số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2014/5209644/HĐTD ngày 05/12/2014, bảng kê rút vốn ngày 05/12/2014, thời hạn vay 11 tháng từ 05/12/2014 đến 05/11/2015 (Đến ngày 05/11/2015 Hợp đồng tín dụng số 01/2014/5209644/HĐTD ngày 05/12/2014 được gia hạn thời hạn trả nợ gốc đến ngày 05/05/2016), mục đích vay vốn là mua phân bón, lãi suất cho vay trong hạn là 9,5%/năm (và được điều chỉnh 03 tháng/lần), Hai bên thỏa thuận trả lãi vay vào các ngày cụ thể: 10/03/2015; 10/06/2015; 10/09/2015; 05/11/2015, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Đến hạn trả nợ vợ chồng ông S, bà L không trả nợ cho Ngân hàng. Khi vay vợ chồng ông S, bà L có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BA 651451 do Ủy ban nhân dân huyện E2 cấp ngày 03/08/2012, thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng ông S, bà L.

Ngày 28/06/2016, Ngân hàng có gửi đơn khởi kiện ông Trương Ngọc S, bà Đinh Thị L và đã được Tòa án nhân dân huyện E1 thụ lý và ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2016/QĐST-KDTM ngày 07/09/2016.

Ngày 02/11/2016 đã có quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 76/QĐ-CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự huyện E2 buộc ông Trương Ngọc S và bà Đinh Thị L Phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Đông Đắk Lắk (Phòng giao dịch E) số tiền 555.562.501đ (Năm trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm sáu mươi hai ngàn, năm trăm linh một đồng) tạm tính đến ngày 07/06/2016.

Vào ngày 18/07/2017, Ngân hàng đã thu hồi được số tiền 360.000.000đ (trong đó thu nợ gốc 310.000.000đ và thu nợ lãi 50.000.000đ), tính đến thời điểm ngày 18/07/2019, tổng nợ của ông S, bà L phải trả cho Ngân hàng số tiền là 344.754.375đ (trong đó số tiền gốc là 190.000.000đ, tiền lãi bao gồm lãi quá hạn là 154.754.375đ). Khách hàng phải trả hết số tiền gốc và lãi trên và lãi phát sinh sau thời điểm 18/07/2019 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng hoặc bán phát mãi tài sản thế chấp của bên vay để thu hồi nợ.

Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đông Đắk Lắk đề nghị giữ nguyên các tài liệu đã cung cấp trong suốt quá trình diễn ra vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Chi cục thi hành án dân sự huyện E1, có văn bản giữ nguyên nội dung tại văn bản ngày 09/5/2018, tại văn bản này ông Hoàng Văn Tr trình bày:***

Ngày 01/11/2016, Chi cục THADS huyện E1 nhận được đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Đ - Chi nhánh Đông Đắk Lắk.

Ngày 02/11/2018, Chi cục trưởng đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của Ngân hàng theo Quyết định số: 09/2016/QĐST- KDTM ngày 07/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện E1 về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Quyết định: “...Ông Trương Ngọc S và bà Đinh Thị L phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đông Đắk Lắk số tiền 555.562.501 đồng (Gốc: 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 53.083.334 đồng, lãi quá hạn là 2.479.167 đồng).

...

Trong trường hợp vợ chồng ông S, bà L không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đông Đắk Lắk (phòng giao dịch E) thì Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đông Đắk Lắk (phòng giao dịch E)

có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật..”.

Ngày 27/3/2016, Chấp hành viên lập biên bản giải quyết việc thi hành án đối với người phải thi hành án là ông Trương Ngọc S, ông S đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện E1 xác minh tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng để kê biên xử lý tài sản.

Ngày 27/3/2017, ông Bùi Văn H có cung cấp “Thông báo việc thụ lý vụ án” của Tòa án nhân dân huyện E1 (bản phô tô).

Ngày 31/5/2017, Tòa án nhân dân huyện E1 xác minh quá trình tổ chức thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E1, căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi bổ sung năm 2014) thì Chi cục thi hành án đã ra quyết định về việc hoãn thi hành án đối với vụ việc trên đến thời điểm hiện nay.

Tại biên bản xác minh ngày 17/10/2019, tại UBND thị trấn E ông Phạm Ngọc Nam – Phó chủ tịch UBND thị trấn E xác nhận: Ngày 24/4/2007, bà Trương Thị H1 là người đưa hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ trong đó có Hợp đồng chuyển nhượng đất ghi ngày 20/6/2001 và giấy sang nhượng đất ghi ngày 10/10/1992. Vì vậy, UBND thị trấn E đã ký xác nhận vào các giấy tờ trên cùng ngày 24/4/2007, để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.

**** Người làm chứng:***

- Ông Nguyễn Văn Th1, tại phiên tòa ông Th1 vắng mặt, tại bản tự khai ngày 29/5/2017 ông Th1 trình bày:

Tôi có quan hệ với ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T là em rể.

Vào năm 2008 (Không nhớ rõ ngày tháng), bà H1 có đưa cho tôi số tiền 1.000.000 đồng và một tập giấy tờ, trong đó có chữ hay không có chữ tôi không biết và bảo tôi đưa về Nghệ An cho ông H ký. Sau đó tôi lại cầm tập giấy tờ vào Đắc Lắc điện thoại cho bà H1, bà H1 cho ông V lên đón tôi, tôi đưa giấy tờ xong, còn mọi việc thế nào tôi không biết.

- Bà Nguyễn Thị Ty, tại bản tự khai ngày 29/5/2017 trình bày:

Tôi có quan hệ với vợ chồng ông H, bà T là bạn hàng mua bán hàng nông sản, với bà Trương Thị H1 là bạn sống cùng trong thị trấn. Chiều ngày 02/8/2017, bà T có đến nhà tôi, đưa cho tôi đọc “Biên bản thỏa thuận của các đương sự”, nguyên đơn bà Đinh Thị T và Luật sư Nguyễn Huy H3 với người liên quan là ông Trương Ngọc S và bà Đinh Thị L cùng ký tên. Là chỗ chị em bạn hàng nên tôi hứa giúp vợ chồng bà T vay đủ số tiền để chuộc lại nhà, sau này bà T bán trả lại tiền cho tôi và có thêm được số tiền trang trải nợ nần. Đúng 8 giờ 30 phút ngày 15/8/2017 bà T chở tôi cùng ông H đến trước Phòng Công chứng Phước Thành, không thấy vợ chồng ông S, bà L. Tôi có điện thoại cho ông S, nói sơ qua thì thấy ông S nói “Việc đó để chị H tính, tụi em không lên”,

việc tôi làm chứng là vợ chồng bà T, ông H có thực hiện theo biên bản thỏa thuận, vợ chồng ông S, bà L không thực hiện.

- **Tại bản tự khai ngày 15/02/2017, ông Trương Ngọc V trình Bày:** Tôi là anh trai của ông S và bà H1, là anh rể của bà T. Năm 2008, bà T làm ăn thua lỗ, anh em trong gia đình có bàn bạc với nhau giữ lại đất cho chị T sau này làm ăn trả dần rồi trả lại sổ trong lúc chị T đang nợ bà con trong địa phương chưa khắc phục được. Sau đó, anh H với chị H ký hợp đồng với nội dung thế nào thì tôi không được đọc. Chỉ biết chị T gửi hồ sơ nhờ anh Th1 ra Bắc đưa cho anh H ký, khi anh H còn nghỉ phép ở quê. Sau đó, anh Th1 cầm vào, tôi chở chị T lên km 38 đón về. Hợp đồng được ký trong túi hồ sơ, tôi cũng không được đọc. Về việc bìa đỏ sau này chuyển qua anh S thì tôi không được biết. Thực tế ông H, chị T và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật và tôi có biết việc ký này vào năm 2008, nội dung trong hợp đồng thì tôi không biết rõ.

Với các nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

[1] Áp dụng khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37 và khoản 1 Điều 207, 208, 227, 228, 217, 146, 147, 149 và 200 BLTTDS năm 2015; Áp dụng Điều 697, 698, 722, 723, 724, 725 BLDS năm 2005; Áp dụng Điều 50 Luật đất đai năm 2003; điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử: Bác toàn bộ đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, hủy một phần quyết định số: 2009/QĐ-UBND ngày ngày 07/5/2010 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 405 hộ (trong đó có bà Trương Thị H1); hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 651451 cấp ngày 07/5/2010 mang tên Trương Thị H1 đã được chỉnh lý cơ sở pháp lý cho ông Trương Ngọc S tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, diện tích 110m² đất ở đô thị, địa chỉ: Khối 1, thị trấn E. huyện E1, tỉnh Đắk Lắk, và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị H1 với ông Trương Ngọc S.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Trong thời hạn luật định,

Ngày 04/12/2019 nguyên đơn ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T:

[1.1]. Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T với bà Trương Thị H1 lập ngày 20/6/2001 được UBND thị trấn E xác nhận ngày 24/4/2007, đối với thửa 57, tờ bản đồ số 02, diện tích 110 m² ở khối 1 thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa ông H, bà T với bà H1 có lập thành văn bản, ông H, bà T ký tên vào mục bên chuyển nhượng; Hợp đồng trên được UBND thị trấn E xác nhận vào ngày 24/4/2007.

Quá trình giải quyết vụ án ông H, bà T thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là chữ ký của mình. Tuy nhiên, ông H, bà T cho rằng, khi ký là chỉ ký vào các tờ giấy trắng do bà H1 nhờ anh Nguyễn Văn Th1 đưa cho bà và ông H ký; Đồng thời, bà H1 ép buộc ký. Theo lời khai của anh Th1 xác nhận thì bà H1 có đưa cho anh một tập giấy tờ, trong đó có chữ hay không có chữ anh không biết. Bà H1 không đồng ý với lời khai của ông H, bà T, bà H1 cho rằng việc chuyển nhượng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không ép buộc, không lừa dối. Án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc là có căn cứ.

Ông H, bà T cho rằng: Do vợ chồng bà làm ăn thua lỗ nên chỉ đưa giấy tờ cho bà H1 giữ dùm chứ không chuyển nhượng; Bà H1 cho rằng bà T, ông H chuyển nhượng thửa đất để khấu trừ vào số tiền ông H, bà T còn nợ 410.000.000 đồng và thực tế bà T thừa nhận có nợ bà H1 số tiền này. Án sơ thẩm xác định, lời khai của ông H, bà T là không khách quan vì: Các bên đã thừa nhận chữ ký của mình trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 20/8/2008, ông H, bà T có làm Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đơn ghi rõ: *“Do không có nhu cầu sử dụng nên tôi chuyển nhượng lại cho bà Trương Thị H1 đối với thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H2 (theo đơn xin cấp đất ngày 24/8/1992 đã được phê duyệt) giá trị 500.000.000 đồng đã trả hết toàn bộ số tiền”,* là có căn cứ.

Ông H, bà T có đưa giấy tờ liên quan đến thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02, diện tích 110 m² nhờ bà H1 giữ dùm. Nhưng lời khai này của ông H, bà T cũng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Án sơ thẩm không chấp nhận lời khai của ông H, bà T là đúng.

Án sơ thẩm xác định: Ngày 20/6/2001, ông H, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà H1 thửa 57, tờ bản đồ số

02, diện tích 110 m², được UBND thị trấn E, huyện E1 xác nhận ngày 24/4/2007 và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền trên đất có hiệu lực pháp luật.

Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy án sơ thẩm nhận định và xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Nên không chấp nhận kháng cáo về hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/6/2001.

[1.2]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 651451 cấp ngày 07/5/2010 mang tên Trương Thị H1; Hủy Quyết định cấp đất số: 2009/QĐ-UBND ngày 07/5/2010 của UBND huyện E1, tỉnh Đắk Lắk, thấy:

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 24/4/2007, bà H1 có Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên; Ngày 26/5/2008, UBND thị trấn E đã thông báo công khai hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 405 hộ (trong đó có hộ bà Trương Thị H1). Trong thời gian công khai danh sách là 15 ngày không có ai khiếu nại, khiếu kiện, UBND thị trấn E làm tờ trình gửi UBND huyện E1. Liên đó, UBND huyện E1 đã ban hành Quyết định số: 2009/QĐ-UBND ngày 07/5/2010 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 405 hộ (trong đó có bà Trương Thị H1).

Ngày 07/5/2010, bà Trương Thị H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 651451. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động sang cho chủ sử dụng đất là ông Trương Ngọc S.

Căn cứ Điều 50 Luật đai năm 2003; khoản 5, Điều 87 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 năm 2013, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị H1 đối thừa đất và nhà nêu trên là đúng trình tự, thủ tục và đúng thẩm quyền do pháp luật quy định. Nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T về vấn đề này là đúng pháp luật.

[1.3]. Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được Chủ tịch UBND thị trấn E ký chứng thực theo Hợp đồng số 307, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 14/6/2012, thấy:

Sau khi bà Trương Thị H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 651451 ngày 07/5/2010, bà H1 là người có quyền sử dụng đất nên bà H1 có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất này. Ngày 14/6/2012, bà Trương Thị H1 tặng cho em trai (là ông Trương Ngọc S) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, sau khi ký Hợp đồng tặng cho, thửa đất trên đã được đăng ký biến động sang cho chủ sử dụng đất là ông Trương Ngọc S. Trình tự thủ tục, hình thức, nội dung của Hợp đồng tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật được quy định tại Điều 465, 467, 722, 723, 724, 725 Bộ luật dân sự năm 2005. Án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu này là đúng pháp luật.

Sau khi nhận quyền sử dụng đất, ngày 05/12/2014 ông Trương Ngọc S, bà Đinh Thị L đã thế chấp tài sản vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Đông Đắk Lắk (Phòng giao dịch E). Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 28/06/2016, Ngân hàng có Đơn khởi kiện ông Trương Ngọc S, bà Đinh Thị L, đã được Tòa án nhân dân huyện E1, tỉnh Đắk Lắk thụ lý và ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2016/QĐST-KDTM ngày 07/09/2016.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T. Nên cần giữ nguyên án sơ thẩm.

Kháng cáo của nguyên đơn, tại phiên tòa phúc thẩm không xuất trình chứng cứ nào mới, khác so với án sơ thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị này là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, có căn cứ, đúng pháp luật nên chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp).

[4]. Các quyết định khác còn lại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn là ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 207, Điều 208, 227, 228, 217, 146, 147, 149, 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 697, 698, 722, 723, 724, 725 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 2003; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013;

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

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Hủy một phần Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 07/5/2010 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 405 hộ (trong đó có bà Trương Thị H1); Hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BA 651451 cấp ngày 07/5/2010 mang tên Trương Thị H1 đã được chỉnh lý cho ông Trương Ngọc S tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, diện tích 110 m² đất ở đô thị; Địa chỉ: Khối 1, thị trấn E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị H1 với ông Trương Ngọc S.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007425 ngày 13/12/2019 (ông Bùi Văn H); Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007426 ngày 13/12/2019 (bà Đinh Thị T) của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Ông H, bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác còn lại của bản án dân sự 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Thanh Long