

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **144/2024/DS-PT**
Ngày 11 - 4 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho 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 Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 32/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2023/DSST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2024/TLPT-DS ngày 11/3/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà H T Ayun, sinh năm 1979 và ông Y G Niê, sinh năm 1975.
Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, đều có mặt.
Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1975.
Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.
2. *Bị đơn:* Bà H'B Niê, sinh năm 1986 và ông Lê Kim T, sinh năm 1984.
Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, vắng mặt.
3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
 - + Phòng công chứng A tỉnh Đăk Lăk.
Địa chỉ: 33 N, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, vắng mặt.
 - + Văn phòng công chứng B.
Địa chỉ: 139 G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, vắng mặt.
 - + Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk.
Địa chỉ: 46 P, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Ông Lăng Trọng D - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1975 (có mặt) và ông Mạc Văn T2, sinh năm 1966 (vắng mặt). Địa chỉ: Đường Đ, khu phố 7, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà H T Ayun và ông Y G Niê là ông Nguyễn Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà nguyên đơn bà H T Ayun, ông Y G Niê và người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Bà H T Ayun, ông Y G Niê, bà H'B Niê sống cùng thôn buôn nên quen biết nhau. Do vợ chồng bà H T Ayun là người dân tộc thiểu số thiếu hiểu biết, đọc viết, nghe tiếng phổ thông chưa rành, nên vợ chồng bà H T Ayun có nhờ bà H'B Niê làm thủ tục vay tiền ngân hàng giùm số tiền 180.000.000 đồng, bà H'B Niê đồng ý. Ngày 17/8/2011 bà H'B Niê có yêu cầu vợ chồng bà H T Ayun mang 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nhà bà H'B Niê giao cho bà H'B Niê làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng có đặc điểm như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 04069XX do UBND huyện K cấp ngày 14/02/1998; thửa đất số 380 ; tờ bản đồ số 33; Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1.504m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 04069XY do UBND huyện K cấp ngày 14/02/1998; thửa đất số 411; tờ bản đồ số 15; Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk ; diện tích 5.100m².

Ngay khi giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H'B Niê có yêu cầu vợ chồng bà H T Ayun ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng tại nhà bà H'B Niê rồi về nhà chờ đến ngày ngân hàng giải ngân, bà H'B Niê sẽ gọi điện cho vợ chồng bà H T Ayun đến nhà bà H'B Niê nhận tiền, vợ chồng bà H T Ayun đồng ý. Đến ngày 18/01/2012, bà H'B Niê gọi điện cho vợ chồng bà H T đến nhà bà H'B Niê ký nhận 180.000.000 đồng, lãi suất 2,25% trên 1 tháng, thời hạn vay 05 năm; bà H B giữ giấy vay tiền, có ông Y L Ayun là trưởng buôn P và ông Y M Ayun làm chứng.

Vợ chồng bà H T Ayun trả tiền lãi ngân hàng cho bà H'B Niê đến năm 2014 thì bà H'B Niê và chồng là ông Lê Kim T lấy thửa đất số 411, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 5.100m² của vợ chồng bà H T Ayun bán cho người khác giá 500.000.000 đồng với lý do ngày 17/8/2011 vợ chồng

bà H T Ayun đã ký hợp đồng tặng cho bà H'B Niê 02 thửa đất trên, buộc vợ chồng H T Ayun phải bàn giao đất mà không dám làm gì là do ông Lê Kim T làm cán bộ Đội CSĐT tổng hợp Công an huyện K. Còn thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33; Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1.504m² mà hiện thời vợ chồng bà H T Ayun đang sinh sống trên đất cũng bị bà H'B Niê và ông Lê Kim T bán cho người khác với giá 600.000.000 đồng nhưng vợ chồng bà H T Ayun không biết vì lý do gì người mua đất chưa có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với vợ chồng bà H T Ayun.

Vì vợ chồng bà H T Ayun không ký hợp đồng tặng cho bà H'B Niê 02 thửa đất trên, nên vợ chồng bà H T Ayun đến Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk xin sao chụp hợp đồng thì mới phát hiện bà H'B Niê làm sơ yếu lý lịch bà H B là em ruột của vợ chồng bà H T Ayun rồi lừa dối vợ chồng bà H T Ayun ký hợp đồng tặng cho bà H'B Niê 02 thửa đất trên nhằm mục đích trốn thuế mà vợ chồng bà H T Ayun không biết. Đến lúc này vợ chồng bà H T Ayun mới biết ngày 17/8/2011, bà H'B Niê lợi dụng vợ chồng bà H T Ayun là người dân tộc thiểu số thiếu hiểu biết, bà H'B Niê lập trước hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng để vợ chồng bà H T Ayun ký tên vào hợp đồng rồi bà H'B Niê thay đổi nội dung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng thành hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất rồi đem hợp đồng đến cho Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk ghép trang lời chứng vào đóng dấu giáp lai thành hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Cho nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 giữa vợ chồng bà H T Ayun và bà H'B Niê không có chữ ký giáp lai của vợ chồng bà H T Ayun trên các trang hợp đồng, không phù hợp về mặt nội dung, không phù hợp về mặt hình thức hợp đồng công chứng.

Sau đó vợ chồng bà H T Ayun làm đơn tố cáo bà H'B Niê khắp các Cơ quan có thẩm quyền mà không được giải quyết, bởi lẽ Cơ quan có thẩm quyền nào cũng căn cứ theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 có chữ ký của vợ chồng bà H T Ayun ký hợp đồng tặng cho 02 thửa đất trên cho bà H'B Niê rồi bác đơn tố cáo, không có Cơ quan có thẩm quyền nào điều tra, xem xét đơn tố cáo của vợ chồng bà H T Ayun một cách khách quan toàn diện. Dẫn đến sự việc kéo dài đến năm 2019, vợ chồng bà H T Ayun làm đơn tố cáo bà H'B Niê đến Công an tỉnh Đắk Lắk chuyển đơn đến Cơ quan CSĐT Công an huyện K, xác minh, kết luận: *“Tháng 08/2021, bà H T Ayun cần tiền trả nợ nên có vay của bà H'B Niê 180.000.000 đồng, lãi suất 2.25% trên 01 tháng, đồng thời bà H'B Niê yêu cầu bà H T Ayun làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 411, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 5.100m² đất nông nghiệp và thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 1504 m², trong đó có 200 m² đất ở và 1.304 m² đất trồng cây lâu năm. Bà H'B Niê và chồng là ông Lê Kim T có làm bản cam kết đến ngày 16/01/2013 bà H T Ayun trả được cả tiền gốc và tiền lãi thì sẽ hoàn trả lại 02 thửa đất trên cho bà H T Ayun. Năm 2012, bà H*

Thủy đã trả được 01 lần tiền lãi là 12.150.000 đồng. Tuy nhiên sau đó bà H T Ayun không có khả năng trả gốc và lãi nên đến tháng 03/2018 bà H'B Niê bán thửa đất 411, tờ bản đồ số 15, Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 5.100m² cho ông Trà Văn Hiền, sinh năm: 1976, ngụ tại: TDP2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 500.000.000 đồng; Tháng 06/2018 bà H'B Niê bán thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 1.504m² cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1973, ngụ tại: TDP1, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 600.000.000 đồng. Sau khi bà H'B Niê bán 02 thửa đất trên thì bà H T Ayun có đơn tố cáo, cho rằng bà H'B Niê có hành vi vi phạm pháp luật cho vay nặng lãi với sự tiếp tay của các bộ Công an huyện. Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ thu thập được cho thấy vụ việc trên không có dấu hiệu hình sự, mức cho vay nằm trong hạn pháp luật cho phép. Vậy Công an trao đổi để Phòng PX biết”.

Việc Cơ quan CSĐT Công an huyện K báo cáo cho Phòng PX Công an tỉnh Đắk Lắk như đã nói trên là vợ chồng bà H T Ayun không biết. Đến ngày 20/08/2021, vợ chồng bà H T Ayun khởi kiện bà H'B Niê ra Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, bà H'B Niê cung cấp cho Tòa “Báo cáo số 1243/BC-CAH (ĐTHS) và giấy cam kết của ông Lê Kim T” thì vợ chồng bà H T Ayun mới phát hiện, giấy cam kết nói trên do ông Lê Kim Tuyết tự viết không có chữ viết, chữ ký đồng thuận của vợ chồng bà H T Ayun nộp cho Cơ quan CSĐT Công an huyện K làm căn cứ giải quyết đơn tố cáo cho vợ chồng bà H T Ayun dẫn đến việc Cơ quan CSĐT Công an huyện K kết luận trên cơ sở tài liệu, chứng cứ thu thập được cho thấy vụ việc trên không có dấu hiệu hình sự, nên vợ chồng bà H T Ayun rút lại đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Vì vậy, nguyện vọng của vợ chồng bà H Thủy Niê đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 17/8/2011 giữa bên tặng cho là bà H T Ayun và bên nhận tặng cho là bà H'B Niê, công chứng số 5724, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk vô hiệu, giải quyết hậu quả đối với hợp đồng này.

- Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh H1 và ông Mạc Văn T2 về việc tuyên buộc bà H T Ayun, ông Y G Niê và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm bàn giao tài sản là: Quyền sử dụng đất số CQ 485609, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, có tổng diện tích là 1504m² (một nghìn năm trăm lẻ bốn mét vuông), tọa lạc tại: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình bà trên thực tế thì bà H T Ayun và ông Y G Niê không đồng ý, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên.

2. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà H'B Niê trình bày:

Bà và vợ chồng bà H T Ayun, ông Y G Niê sống cùng thôn buôn (ông Y G Niê là họ hàng với Bà). Do vợ chồng bà H T Ayun có một khoản nợ đã đến hạn phải trả nên có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình. Do nếu ký kết hợp

đồng chuyển nhượng thì bà H T phải chịu một khoản thuế lớn vì vậy hai bên thống nhất là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng thực tế giao dịch của hai bên là hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi thống nhất bà đã vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk phòng giao dịch Hoà Bình (địa chỉ là đường Nguyễn Văn Cừ) để vay số tiền 900.000.000 đồng, hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Hai bên cũng thống nhất nếu trong thời hạn 01 năm mà gia đình bà H T trả lại số tiền đã nhận của bà thì bà nhất trí chuyển lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà H T và tính theo lãi suất ngân hàng mà bà đã vay.

Vì vậy, ngày 17/8/2011 bà và vợ chồng bà H T Ayun đã đến Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk để ký kết hợp đồng tặng cho đối với 02 quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 04069XX do UBND huyện K cấp ngày 14/02/1998, thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33. Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 1.504m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 04069XY do UBND huyện K cấp ngày 14/02/1998; thửa đất số 411, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 5.100m².

Từ khi hai bên ký kết hợp đồng tặng cho vào năm 2011 mặc dù bà là người đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Bà vẫn cho gia đình bà H T sử dụng, canh tác. Nhưng thời gian đã quá một năm, mặc dù bà vẫn nhắc gia đình bà H T về việc thanh toán lại tiền để Bà trả lại quyền sử dụng đất nhưng gia đình bà H T không có khả năng mua lại. Sự việc kéo dài rất nhiều năm, do cần phải thanh toán nợ ngân hàng vì vậy Bà đã chuyển nhượng 01 thửa đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số D 04069XX; thửa đất số 380; tờ bản đồ số 33; Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1504m² cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H vào năm 2019. Sau đó Bà được biết ông C bà H cũng đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Thanh H1.

Sau khi chị H1 nhận chuyển nhượng không biết vì lý do gì mà vợ chồng bà H T, Y G làm đơn tố cáo vợ chồng bà H B đến Cơ quan cảnh sát điều tra vì cho rằng bà lừa đảo chiếm đoạt tài sản, cho vay nặng lãi. Vụ việc cũng đã được cơ quan điều tra xác minh, làm việc rất nhiều lần và kết luận không có sự việc cho vay nặng lãi, lừa đảo. Vì vậy, vợ chồng bà H T đã khởi kiện bà đến Tòa án rất nhiều lần cho đến nay.

Nay bà H T Ayun và ông Y G Niê khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 17/8/2011 giữa bên tặng cho là bà H Thủy Ayun và bên nhận tặng cho là bà H'B Niê, công chứng số 5724, quyền số 01/2017 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk vô hiệu, giải quyết hậu quả đối với hợp đồng này.

Tôi hoàn toàn không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn bà H T Ayun vì hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2011 đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật

và hoàn toàn hợp pháp. Nếu bà H T cho rằng bà không ký bất cứ chữ ký nào trong hợp đồng tặng cho thì bà H T có quyền giám định chữ ký của mình.

3. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Nguyễn Thị Thanh H1 và ông Mạc Văn T2) trình bày:

Theo đơn khởi kiện của bà H T Ayun và ông Y G Niê thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết: “*Tuyên hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 giữa bà H T Ayun và ông Y G Niê với bà H' Bích Niê vô hiệu và giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu nói trên*”.

Đối với yêu cầu này, chúng tôi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nói trên thì với Quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng tặng cho giữa bà H T Ayun và ông Y G Niê với bà H'B Niê, thì hiện nay đã được chúng tôi nhận chuyển nhượng lại từ bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn C, cùng HKTT: tổ dân phố 1, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 14/01/2019, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng diện tích đất này được chúng tôi ký kết tại Văn phòng Công chứng B (địa chỉ: đường G, tổ dân phố 10, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) số Công chứng 000341, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì cho đến nay, chúng tôi đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên, cụ thể là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 48560X vào ngày 14/02/2019, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, có tổng diện tích là 1.504m² (một nghìn năm trăm lẻ bốn mét vuông), tọa lạc tại: Buôn P, Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo chúng tôi được biết thì tài sản này được bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng lại từ bà H'B Niê, sau đó lại tiếp tục chuyển nhượng lại cho chúng tôi theo đúng quy định của pháp luật.

Kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho đến nay, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn C muốn bàn giao đất trên thực địa cho chúng tôi thì không rõ lý do tại sao mà người đang quản lý đất vào thời điểm này là bà H T Ayun và ông Y G Niê lại cố tình chiếm giữ đất, không chịu bàn giao đất cho chúng tôi. Sau đó, bà H T Ayun và ông Y G Niê liên tục làm thủ tục khởi kiện bà H'B Niê tại Tòa án và có liên quan đến quyền sử dụng diện tích đất này, nên cho đến nay, chúng tôi vẫn chưa được sử dụng và quản lý diện tích đất nói trên.

Giá trị của tài sản nói trên tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và giá thị trường tại thời điểm hiện nay khoảng 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết, “*Tuyên hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 giữa bà H T Ayun và ông Y G Niê với bà H'B Niê vô hiệu và giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu nói trên*” thì chúng tôi

không đồng ý vì chúng tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đúng theo trình tự, quy định của pháp luật.

Đồng thời, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi đối với quyền sử dụng đất nói trên, chúng tôi làm đơn này, kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết yêu cầu sau:

Tuyên buộc bà H T Ayun, ông Y G Niê và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm bàn giao tài sản là: Quyền sử dụng đất số CQ 48560X, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, có tổng diện tích là 1504m² (một nghìn năm trăm lẻ bốn mét vuông), tọa lạc tại: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho chúng tôi trên thực tế để chúng tôi tiến hành quản lý và sử dụng tài sản nói trên theo quy định.

4. Trong biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vợ chồng chúng tôi (C, H) không có mối quan hệ gì với bà H'B Niê, bà H T Ayun, ông Y G Niê và vợ chồng ông bà Mạc Văn T2 và Nguyễn Thị Thanh H1. Sau khi được nghe Tòa án thông báo về nội dung khởi kiện của bà H T Ayun và bà H'B Niê, chúng tôi trình bày về nội dung giao dịch giữa chúng tôi và vợ chồng bà H'B Niê, ông Lê Kim T như sau:

Xuất phát từ nhu cầu của gia đình nên khi biết có người muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Buôn P, xã E, huyện K, qua tìm hiểu thì người có quyền sử dụng đất trên là chị H'B Niê và anh Lê Kim T, xét thấy quyền sử dụng đất này phù hợp với nhu cầu của gia đình nên chúng tôi đã tiến hành giao dịch. Vào tháng 12 năm 2018 vợ chồng chúng tôi đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.504m², thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33. Khi ký kết hợp đồng thì quyền sử dụng đất này đứng tên vợ chồng chị H B Niê và anh Lê Kim T, xét thấy diện tích đất cụ thể, giấy tờ pháp lý rõ ràng, không có tranh chấp với ai nên chúng tôi đã tiến hành giao dịch. Sau đó diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng tôi.

Đến tháng 01 năm 2019 do chúng tôi không còn nhu cầu sử dụng nữa nên chúng tôi đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Thanh H1 và anh Mạc Văn T2, hiện nay giao dịch này đã hoàn tất, giấy tờ pháp lý cũng đã được chuyển sang tên cho chị H1, anh T2, hiện nay chị H1, anh T2 cũng đã tiến hành các thủ tục tách thửa đối với diện tích đất trên. Vì vậy việc chị H1 cho rằng anh chị chưa được nhận đất trên thực tế là không đúng.

Đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho của bà H T Ayun với bà H'B Niê và ông Lê Kim T thì chúng tôi không liên quan, hiện nay vợ chồng tôi cũng không còn quản lý đối với quyền sử dụng đất này nữa, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giấy tờ pháp lý của đất đang là của chị H'B Niê sử dụng và lúc đó cũng không có tranh chấp gì với ai. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Trong bản tự khai người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K trình bày:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn bà H T Ayun và ông Y G Niê yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết: “Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011, công chứng số 5724, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk giữa bà H T Ayun và bà H’B Niê đối với Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 485609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/01/2019, thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, tổng diện tích là 1.504m², tọa lạc tại Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu và giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu”.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh H1 và ông Mạc Văn T2 có yêu cầu khởi kiện độc lập, tuyên buộc bà H T Ayun, ông Y G Niê và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm bàn giao tài sản là: Quyền sử dụng đất số CQ 48560X, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, có tổng diện tích là 1504m² (*một nghìn năm trăm lẻ bốn mét vuông*), tọa lạc tại: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông bà trên thực tế để ông bà tiến hành quản lý và sử dụng tài sản nói trên theo quy định.

Đối với các yêu cầu khởi kiện trên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai có ý kiến như sau:

Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011, công chứng số 5724, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk giữa bà H T Ayun và bà H’B Niê đối với Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 485609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/01/2019, thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, tổng diện tích là 1.504m² cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 và ông Mạc Văn T2:

Căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011, công chứng số 5724, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk giữa bà H T Ayun và bà H’B Niê về việc bà H T Ayun tặng cho bà H B quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 04069XX do UBND huyện K cấp ngày 14/02/1998. Xét thấy hợp đồng tặng cho đã được công chứng đầy đủ, đúng quy định của pháp luật, vì vậy đến ngày 18/10/2011 Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33 cho bà H’B Niê theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 862811 (đã thay đổi người sử dụng đất là H’B Niê và Lê Kim T). Ngày 25/7/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã chỉnh lý biến động về sử dụng đất với nội dung: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H.

Ngày 18/01/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K nhận được đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị H và ông

Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, diện tích 1504m², lý do biến động là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mạc Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1. Xét thấy hồ sơ thủ tục đã được công chứng đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, đổi tên người sử dụng thửa đất ông Mạc Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1. Đến ngày 14/02/2019 ông Mạc Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485609.

Toàn bộ hồ sơ, thủ tục biến động về việc sử dụng đất từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 04069XX ngày 14/02/1998, đến số BE 862811 ngày 18/10/2011 và số CQ 485609 ngày 14/02/2019 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật. Việc tranh chấp của các đương sự đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

Đối với việc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh H1 và ông Mạc Văn T2 có yêu cầu khởi kiện độc lập, tuyên buộc bà H T Ayun, ông Y G Niê và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm bàn giao tài sản là: Quyền sử dụng đất số CQ 485609, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, có tổng diện tích là 1.504m², đây là tranh chấp giữa các bên trong quá trình bàn giao, quản lý quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho nhau, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Tại công văn số 08/CV-VPCCTN ngày 24/5/2023 người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trình bày:

Ngày 12/5/2023 Văn phòng Công chứng B nhận được Thông báo số (4a/TBTL-VA ngày 10/5/2023 về việc thụ lý vụ án (Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập) của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk giữa nguyên đơn là bà H T Ayun và ông Y G Niê, địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và bị đơn là và H'B Niê và ông Lê Kim T, địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Văn phòng Công chứng B với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trọng vụ án dân sự.

Sau khi nhận được Thông báo số 04a/TBTL-VA của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk thông báo đã thụ lý vụ án dân sự số 04/2023/TLST-DS về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, Văn phòng công chứng B đã rà soát, kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ lưu trữ tại văn phòng và nhận thấy rằng: Việc Văn phòng Công chứng B đã thực hiện việc giao dịch hợp đồng nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng B từ chối tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Vậy, Văn phòng công chứng B có ý kiến của mình đến Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

7. Người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Phòng công chứng A nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án số 04/2023/TBTL-VA ngày 03/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giữa nguyên đơn bà H T Ayun và bị đơn bà H'B Niê, ông Lê Kim T, địa chỉ Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đối với Văn bản công chứng ngày 17/8/2011 của Phòng công chứng A, tỉnh Đắk Lắk giữa bên tặng cho là ông Y G Niê, bà H T Ayun, bên nhận tặng cho là bà H'B Niê.

Qua kiểm tra, đối chiếu, rà soát nội dung thông báo về việc thụ lý vụ án số 04/2023/TBTL-VA ngày 03/01/2023 và Hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2011 tại hồ sơ lưu trữ văn bản công chứng. Đồng thời, Phòng công chứng A đã làm việc trực tiếp với công chứng viên Nguyễn Ngọc Ký, là người chứng nhận hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2011 (hiện tại công chứng viên Nguyễn Ngọc K đã thôi việc theo chế độ nên không còn thuộc biên chế của Phòng công chứng A)

Phòng công chứng A có ý kiến như sau: Ngày 17/8/2011 Phòng Công chứng A có chứng nhận hợp đồng tặng cho giữa bên tặng cho là ông Y G Niê, bà H T Ayun, bên nhận tặng cho là bà H'B Niê

Về thủ tục công chứng: Nội dung, hình thức, mục đích của hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2011 đã được công chứng đúng theo quy định Luật công chứng hiện hành, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng các bên giao kết có mặt, cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan đến việc tặng cho, đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và ký Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Chính vì vậy, Hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2011 được công chứng đúng theo quy định pháp luật. Vậy, Phòng công chứng A không đồng ý với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2011.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DSST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định:

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 465, Điều 467, Điều 722 Bộ Luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009 - 2010).

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H T Ayun và ông Y G Niê về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011, công chứng số 5724, quyển số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk giữa bà H T Ayun và bà H'B Niê đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, tổng diện tích là 1504m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 04069XX do UBND huyện K cấp ngày 14/02/1998 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mạc Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1. Buộc ông Nguyễn Văn C và bà

Nguyễn Thị H, ông Y G Niê và bà H T Ayun phải bàn giao thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, có tổng diện tích là 1504m² được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485609 ngày 14/02/2019 cho ông Mạc Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1.

Ông Y G Niê và bà H T Ayun có nghĩa vụ tháo dỡ một phần căn nhà gỗ để trả lại diện tích đất trên cho ông Mạc Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2023, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà H T Ayun và ông Y G Niê là ông Nguyễn Thanh T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xem xét huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, đơn yêu cầu độc lập, đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của đại diện nguyên đơn; Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự - Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DSST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định và được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 giữa bên tặng cho là bà H T Ayun và bên nhận tặng cho là bà H'B Niê, công chứng số 5724, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk vô hiệu một phần đối với thửa

đất số 380, tờ bản đồ số 33, diện tích 1504m² và giải quyết hậu quả đối với hợp đồng này. Hội đồng xử xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà H'B Niê cho rằng do vợ chồng bà H T nợ bà H B một khoản tiền đến hạn trả nợ, giữa các bên thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà H T cho bà H B, nhưng thống nhất lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tránh phải chịu các khoản thuế. Sau khi thống nhất hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, đồng thời thỏa thuận trong thời hạn 01 năm mà gia đình bà H T trả lại số tiền đã nhận của bà H B thì bà H B chuyển lại quyền sử dụng đất cho bà H T. Đồng thời tại giấy cam kết ông Lê Kim T là chồng bà H B cung cấp cho cơ quan Cảnh sát điều tra đề ngày 18/01/2012 với nội dung *“Ông Lê Kim T có mua của vợ chồng ông Y G Niê và bà H T Ayũn thửa đất diện tích 5.100m² và thửa đất diện tích 1504m² với giá 180.000.000 đồng. Đến ngày 16/01/2013, nếu vợ chồng ông Y G Niê và bà H T Ayũn trả lại cho ông Lê Kim T 180.000.000 đồng và lãi suất 2,25% thì ông T sẽ hoàn lại tài sản trên cho vợ chồng bà H T Niê”*. Như vậy, quan hệ vay tài sản với số tiền 180.000.000đ nhưng không được các bên lập hợp đồng vay. Theo trình bày của bà H Thủy thì hợp đồng mà các bên ký kết ngày 17/8/2011 là Hợp đồng thế chấp để vay tiền ngân hàng nhưng đã bị vợ chồng bà H B chuyển thành Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Trong khi đó bà H B lại cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 thực chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc các bên ghi nhận là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhằm mục đích đỡ thuế cho các bên. Như vậy, cả hai bên đều xác định không có sự việc các bên tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.504m². Như vậy, có căn cứ để xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích che giấu một giao dịch khác nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự.

Về hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 giữa bên tặng cho là bà H T Ayun và bên nhận tặng cho là bà H'B Niê, công chứng số 5724, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk. Thì thấy, tại các trang của hợp đồng tặng cho không có chữ ký giáp lai của các bên, các bên chỉ ký và ghi tên tại trang 4 của hợp đồng theo quy định tại khoản 6 Điều 35 mục 1 Chương IV của Luật Công chứng năm 2006 quy định *“6. Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe. Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên ghi lời chứng; ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch.”*. Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 bị vô hiệu về hình thức.

Từ các phân tích nhận định nêu trên, xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 giữa bên tặng cho là bà H T Ayun và bên nhận tặng cho là bà H'B Niê, công chứng số 5724, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk bị vô hiệu cả nội dung và hình thức nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H1 và ông Mạc Văn T2 về việc tuyên buộc bà H T Ayun, ông Y G Niê và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm bàn giao tài sản là: Quyền sử dụng đất số CQ 485609, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, có tổng diện tích là 1504m², tọa lạc tại: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'B Niê với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H với ông Mạc Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại thì vợ chồng bà H T Ayun ông Y G Niê vẫn đang là người quản lý thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, có tổng diện tích là 1504m². Theo kết quả thẩm định và định giá thì trên phần diện tích đất tranh chấp nêu trên đã được bà H T Ayun, ông Y G Niê trồng thêm 85 cây sầu riêng với trồng năm 2016; 07 cây sầu riêng Dona ghép trồng năm 2016; 02 cây mít thái ghép trồng năm 2018; 01 cây hồng xiêm trồng năm 2018; 01 cây dừa xiêm trồng năm 2018; 01 cây dừa thường. Đây là các tài sản được hình thành sau khi ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011. Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H, ông Y G Niê và bà H T Ayun phải bàn giao thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, diện tích thực tế là 1477,7m² và toàn bộ tài sản trên đất cho ông Mạc Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 sử dụng nhưng không buộc bà H1, ông T2 hoặc đương sự khác phải hoàn trả giá trị tài sản trên cho ông Y G Niê và bà H T Ayun. Như vậy, cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để các vấn đề của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[2.3] Sau khi ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011, ông Y G Niê và bà H T Ayun cho rằng ông Lê Kim T và bà H'B Niê đã có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và cho vay lãi nặng nên đã làm đơn tố cáo đến Công an huyện K. Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự cho rằng sau khi tố cáo thì đã được Công an huyện K thụ lý giải quyết. Tuy nhiên, trong hồ sơ chưa thể hiện các tài liệu chứng cứ cũng như kết quả giải quyết vụ việc liên quan đến nội dung tố cáo của ông Y G Niê và bà H T Ayun.

[2.4] Tại phiên Tòa phúc thẩm đại diện bị đơn cho rằng theo đơn khởi kiện thì chỉ có bà H Thủy Niê khởi kiện nhưng Tòa án lại xác định nguyên đơn là vợ chồng ông Y G Niê và bà H T Ayun. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách đương sự như trên là không đúng với quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ các phân tích nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa giải quyết triệt để vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn hủy Bản án sơ thẩm 73/2023/DSST ngày 26/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về chi phí tố tụng: Được quyết định sau khi giải quyết, xét xử lại vụ án.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà H T Ayun và ông Y G Niê; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DSST ngày 26/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Krông pắc giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H T Ayun và ông Y G Niê không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Krông Pắc;
- VKSND H. Krông Pắc;
- Chi cục THADS H. K;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú