TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 114/2020/DSPT
Ngày 04 – 6 – 2020
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dần và ông Nguyễn Duy Thuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên

Ngày 04 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 104/2020/TLPT- DS ngày 05 tháng 5 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2020/DS - ST ngày 16/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2020/QĐ - PT ngày 13/5/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Ngọc D; địa chỉ: 251/2 đường N.V.C, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền: Ông P.N.N; địa chỉ: Xã CB, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Bà Lê Thị L; địa chỉ: đường N.V.C, phường TL, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Huỳnh Lê Minh N; địa chỉ: đường N.T.L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: đường T.K.D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà NLQ1;

2. Chị NLQ2;

3. Anh NLQ3;

4. Anh NLQ4;

Cùng địa chỉ: N.V.C, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của bà NLQ1, chị NLQ2, anh NLQ3, anh NLQ4 là ông P.N.N; có mặt.

5. Ông Đặng Hoàng P

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị L; cùng địa chỉ: N.V.C, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

6. Ngân hàng TMCP S

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Mỹ H – chức vụ: Trưởng phòng giao dịch B – Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đắk Lắk; địa chỉ: đường L.D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Văn phòng công chứng Đ

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thu A; địa chỉ: L.D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông P.N.N, bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

- *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Vợ chồng ông D, bà NLQ1 và các con là đồng chủ sử dụng lô đất thửa số 28, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.245,6m^2 tại số N.V.C, phường TL, TP.B, đã được UBND TP.B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số AL 642108 ngày 28/5/2008. Ngày 30/10/2018, ông D, bà NLQ1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Thị L một phần diện tích đất nói trên, cụ thể khoảng 510,8m^2 được tách thành 03 thửa: Thửa số 198; thửa số 199; thửa số 200 với giá tiền là 4.500.000.000 đồng. Bà L đã đặt cọc 1.060.000.000 đồng *(trong đó: 1.000.000.000 đồng là bà L giao tiền mặt và*

60.000.000 đồng thì bà L chuyển khoản). Tuy nhiên trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng nhằm trốn thuế của Nhà nước.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2018 được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 10343, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD (viết tắt là hợp đồng ngày 13/12/2018) do ký các bên cam kết về phương thức thanh toán: Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này hai bên tự lập biên bản giao nhận ngay sau khi cơ quan tài nguyên và môi trường cấp GCNQSD đất nêu trên cho bà L. Tuy nhiên sau khi sang tên thì bà L không thanh toán tiền cho ông D như trong cam kết mà mang tài sản thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền và sau đó bán tài sản cũng như bán hết tài sản của mình để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Vì vậy, ngày 22/3/2019, ông D khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng ngày 13/12/2018 giữa ông D, bà NLQ1 và bà L là vô hiệu, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất với có lý do như sau:

Thứ nhất: Sau khi cơ quan tài nguyên và môi trường cấp GCNQSD đất cho bà L, bà L không thanh toán tiền mua đất cho ông D, bà NLQ1 theo cam kết trong hợp đồng và ông D, bà NLQ1 cũng chưa giao đất cho bà L. Như vậy hợp đồng giữa các bên chưa thực hiện. Căn cứ Điều 424, 425 BLDS 2015, bên nguyên đơn có quyền yêu cầu hủy hợp đồng. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên là có căn cứ.

Thứ hai: Hợp đồng ngày 13/12/2018, ghi bên chuyển nhượng gồm có ông D, vợ là NLQ1, cùng các con là NLQ2, NLQ3, NLQ4, các con ông D bà NLQ1 đã uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền đính kèm. Tuy nhiên, hợp đồng uỷ quyền đính kèm này là hợp đồng uỷ quyền số 01 ngày 13/12/2017 nội dung uỷ quyền là các con ông D, bà NLQ1 uỷ quyền cho ông D bà NLQ1 chuyển nhượng, thế chấp QSD đất thửa số 28 tờ bản đồ số 20, GCNQSD đất số AL 642108, chứ các con ông D, bà NLQ1 không uỷ quyền cho ông D, bà NLQ1 chuyển nhượng lô đất theo GCNQSD đất số CP 075913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk ký ngày 11/12/2018 ghi trong hợp đồng ngày 13/12/2018 nên phải bị coi là vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng Công chứng (VPCC) Đ xuất trình giấy cam kết của ông D về việc chịu trách nhiệm đối với giấy ủy quyền là không đúng. Bởi vì, cam kết của ông D không phải là cam kết của những người ủy quyền, cam kết này là cam kết của người được ủy quyền nên không có giá trị về mặt pháp lý.

Thứ ba: Tại hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà hai bên viết giấy tay vào ngày 30/10/2018, giá chuyển nhượng 03 thửa đất sau khi tách là 4.500.000.000 đồng; Còn tại hợp đồng ngày 13/12/2018 các bên thoả thuận toàn bộ thuế thu nhập, lệ phí

trước bạ do phía bà L chịu, nên bà L đã yêu cầu VPCC ghi giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng nhằm trốn thuế.

Thứ tư: Tại giấy cam kết ghi ngày 14/3/2019, bà L cam kết: *"Nếu tôi sai lời hứa, bên bán đất sẽ hủy hợp đồng"*. Đây là cam kết đồng thời là thỏa thuận của các bên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

Thứ năm: Tại hợp đồng chuyển nhượng QSD đất viết giấy tay ngày 30/10/2018, bà L sửa lại là năm 2019. Hai bên cam kết sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng QSD đất do bên mua chưa có nhu cầu nên trong thời hạn 01 năm, khi nào bên mua có nhu cầu thì báo trước cho bên bán 01 tháng để bên bán di dời cây kiểng. Riêng căn nhà trên đất của ông D các bên thỏa thuận trước khi giao đất các bên sẽ lập hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên cho đến nay hai bên chưa lập hợp đồng mua bán nhà cho nên hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực.

- Về yêu cầu độc lập của người liên quan - bà Huỳnh Lê Minh N:

Thứ nhất: Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất là: Đất không có tranh chấp. Trong vụ án này, ông D bà NLQ1 chuyển nhượng cho bà L thửa đất nói trên vào ngày 13/12/2018 nhưng sau khi được cấp giấy CNQSD đất, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Ngày 22/3/2019, ông D nộp đơn khởi kiện và ngày 02/4/2019, Tòa án ban hành Thông báo thụ lý vụ án gửi cho bị đơn bà L. Ngay sau khi nhận được Thông báo, bà L có đơn gửi Toà án, cam kết sẽ trả hết tiền cho ông D nhưng bà L không thực hiện. Ngày 24/4/2019, bà L cùng chồng là ông Đặng Hoàng P lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên cho bà N. Như vậy, sau khi bà L biết ông D khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D bà NLQ1 với bà L, và bà L không đủ điều kiện chuyển nhượng vì tài sản này đang tranh chấp nhưng bà L vẫn chuyển nhượng là vi phạm Điều 188 Luật đất đai. Đặc biệt hiện nay bà L nợ rất nhiều người nên bà L đã tẩu tán tài sản của mình nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng.

Thứ hai: Theo lời khai của các bên, giá trị chuyển nhượng từ bà L sang bà N cả 03 thửa đất nói trên là 4.900.000.000 đồng. Nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhằm trốn thuế số tiền là 118.750.000 đồng. Hành vi gian dối này đã đủ yếu tố cấu thành tội "trốn thuế" theo quy định. Do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà L với bà N vi phạm điều cấm của pháp luật (Điều 188 luật Đất đai) và có hành vi gian dối nhằm trốn thuế nên phải bị coi là vô hiệu. Do đó, đề nghị bà N khởi kiện bà L yêu cầu trả lại tiền bằng vụ kiện khác.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị L:

Đối với yêu cầu phản tố của bà L là yêu cầu gia đình ông D bàn giao mặt bằng cho bị đơn là không có căn cứ. Bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng ông D chưa giao đất, bà L chưa trả tiền. Cho đến thời điểm này bà L vẫn không trả tiền mà tẩu tán hết toàn bộ tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nhưng bà L lại yêu cầu giao đất là không có căn cứ để chấp nhận. Bên cạnh đó hai bên chưa làm thủ tục mua bán nhà như thỏa thuận vì trên đất của ông D có nhà. Hai bên chưa thỏa thuận giá mua bán nhà, chưa lập hợp đồng mua bán nhà nên chưa có cơ sở để thực hiện hợp đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, bà L cho rằng đã trả thêm 400.000.000 đồng, giao 02 GCNQSD đất làm tin để nhận chuyển nhượng thêm QSD đất của gia đình ông D và trả 60.000.000 đồng theo thỏa thuận để mua nhà là khai gian dối, không có căn cứ.

**** Bị đơn - Bà Lê Thị L trình bày:***

Gia đình ông D, bà NLQ1 là chủ sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.245,6m^2 tọa lạc tại N.V.C, phường TL, theo GCNQSD đất số AL 642108 cấp ngày 28/5/2008. Vào ngày 30/10/2018, gia đình ông D, bà NLQ1 có thỏa thuận (không qua công chứng) chuyển nhượng cho bà L lô đất nói trên có diện tích 1.245,6m^2 với số tiền chuyển nhượng ghi là 4.500.000.000 đồng. Các bên thống nhất là bà L đã thanh toán 1.000.000.000 đồng (gồm 800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 200.000.000 đồng các chi phí khác).

Ngày 01/11/2018, ông D có hợp đồng ủy quyền cho bà L thực hiện các thủ tục gia hạn phần QSD đất trồng cây hàng năm, đo đạc, trích lục, tách thửa. Đến ngày 11/12/2018 thì GCNQSD đất số AL 642108 cấp ngày 28/5/2008 đối với diện tích đất nói trên được cấp đổi thành GCNQSD đất số CP 075913 theo mẫu quy định hiện hành. Và ngày 13/12/2018 thì thửa đất số 28, tờ bản đồ 20 nói trên được trích lục tách thành các thửa đất số 198 (diện tích 162,6m^2), thửa số 199 (diện tích 223,9m^2), thửa số 200 (diện tích 124,3m^2) và diện tích đất còn lại là 782,8m^2 (là thửa đất số 201).

Ngày 13/12/2018 các bên tiến hành ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng QSD. Theo sự thỏa thuận miệng giữa gia đình bà L và gia đình ông D: Đầu tiên, ông D thỏa thuận bán hết cho bà L, nhưng sau này có sự thay đổi ý kiến của gia đình nên thương lượng chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất đằng sau và bà L đã đồng ý. Từ đó bà L và gia đình ông D đi làm hợp đồng chuyển nhượng tại VPCC Đ; Trong đó có sự tham gia của ông P.N.N, các bên thống nhất chuyển nhượng 510,8m^2 với số tiền 800.000.000 đồng (gồm 03 thửa đất số 198, 199, 200 tờ bản đồ số 20 nằm trong phần diện tích nói trên tách từ thửa đất số 28, tờ bản đồ 20 theo GCNQSD đất số CP 075913 nói trên). Hợp đồng ngày 13/12/2018 đã thực hiện xong, bà L đã thanh toán đủ số tiền ghi trong hợp đồng công chứng nên đã được gia đình ông D sang tên trên

bìa đỏ, được cơ quan chức năng xác nhận, hoàn thành các thủ tục sang nhượng theo đúng pháp luật.

Ngày 19/12/2018, bà L cũng đã được cơ quan chức năng hoàn thiện thủ tục tách thửa, cấp GCNQSD đất mới đối với từng thửa mà bà L đã nhận chuyển nhượng, gồm 03 thửa đất số 198, 199, 200 tờ bản đồ số 20; theo các GCNQSD đất số CP 075014; CP075015; CP 075016. Nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/12/2018 là vô hiệu thì bà L không đồng ý. Bà L có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Việc ông D cho rằng bà L không thanh toán tiền mua đất cho gia đình ông D theo cam kết trong hợp đồng công chứng là không đúng; Thực tế từ khi ký hợp đồng ngày 30/10/2018 thì bà L đã giao đủ số tiền 800.000.000 đồng nên khi ký hợp đồng công chứng ngày 13/12/2018 với giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng thì bà L không phải trả thêm tiền và ngay sau đó gia đình ông D cũng đã sang tên trên GCNQSD đất cho bà L mà không có thêm bất cứ yêu cầu hay khiếu nại gì. Còn đối với việc gia đình ông D chưa giao nhà đất đã chuyển nhượng cho bà L là do tại hợp đồng ngày 30/10/2018 các bên đã thỏa thuận gia đình ông D mượn nhà đất để ở trong thời gian 01 năm. Do ông D khởi kiện tranh chấp trước nên bà L buộc phải khởi kiện phản tố yêu cầu gia đình ông D bàn giao lại nhà đất.

Thứ hai: Việc ông D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/12/2018 đính kèm hợp đồng uỷ quyền số 01 ngày 13/12/2017 có nội dung uỷ quyền đối thửa số 28 tờ bản đồ số 20, GCNQSD đất số AL 642108, chứ không uỷ quyền để thực hiện chuyển nhượng lô đất theo GCNQSD đất số CP 075913 ngày 11/12/2018 là không phù hợp. Bởi thực tế thì GCNQSD đất số AL 642108 ngày 28/5/2008 đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 20 tại phường TL, TP. B được cấp đổi thành GCNQSD đất số CP 075913 ngày 11/12/2018 và các thửa đất trong đó là 198, 199, 200 cũng được tách ra từ thửa đất và không nằm ngoài thửa đất số 28 tờ bản đồ số 20 nói trên (nội dung này đã được thể hiện rõ trong hợp đồng công chứng). Ngoài ra tại thời điểm ký hợp đồng công chứng thì ông D bà NLQ1 cũng đã có bản cam đoan chịu trách nhiệm và sử dụng giấy ủy quyền nói trên dưới sự chứng kiến của ông P.N.N; Đồng thời gia đình ông D cũng không có diện tích nào khác tại đây và giữa các bên cũng không thỏa thuận chuyển nhượng phần QSD đất nào khác.

Thứ ba: Việc ông D cho rằng các bên thoả thuận toàn bộ thuế thu nhập, lệ phí trước bạ do phía bà L chịu, nên bà L đã yêu cầu VPCC ghi giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng nhằm trốn thuế là hoàn toàn vô lý, bởi lẽ việc ký kết hợp đồng được thực hiện tại VPCC và theo đúng quy định pháp luật, các bên ký kết đều có năng lực hành vi, đều chịu trách nhiệm trước pháp luật, đều tự nguyện thỏa thuận giá trị chuyển nhượng và ghi trong hợp đồng công chứng. Hơn nữa việc chịu thuế thu

nhập cá nhân khi ông D chuyển nhượng QSD đất đúng ra là thuộc trách nhiệm của ông D, còn việc tính thuế là do cơ quan chuyên môn thực hiện theo quy định của pháp luật. Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án ông D còn cho rằng giữa các bên chưa thực hiện hợp đồng nên căn cứ Điều 425 BLDS thì ông D có thể huỷ bỏ hợp đồng là không đúng, vì đối với hợp đồng ngày 13/12/2018 có công chứng thì đã có hiệu lực pháp luật, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ, thực hiện xong toàn bộ hợp đồng theo quy định pháp luật.

- Ý kiến về yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của bà N:

Ngày 24/4/2019, vợ chồng bà L có chuyển nhượng cho bà N các QSD đất thửa số 198, 199, 200 tờ bản đồ số 20, theo các giấy CNQSD đất số CP 075014, CP075015, CP 075016 với giá ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng là chính xác và hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật. Việc trước đây bà L có khai bán là 4.900.000.000 đồng là do có nợ nần khi làm ăn, mua bán với bà N và nợ ngoài nên nói vậy để bà N và các chủ nợ yên tâm không gây sức ép buộc bà L trả tiền hay bán tài sản khác.

Thực tế bà L chỉ chuyển nhượng cho bà N căn cứ vào hợp đồng ngày 24/4/2019 được công chứng theo pháp luật, các bên đã thực hiện xong, đã thanh toán đầy đủ, đã được sang cơ quan chức năng xác nhận sang tên cho bà N theo đúng pháp luật. Vợ chồng bà L đã nhận đủ số tiền nhưng bà L chưa giao mặt bằng cho bà N vì gia đình ông D vẫn đang mượn đất và ở trên đất mà chưa bàn giao cho bà L.

Nay bà N có yêu cầu độc lập thì bà L đồng ý với yêu cầu của bà N; Đồng thời bà L có yêu cầu phản tố yêu cầu gia đình ông D di dời tài sản trên đất, thực hiện đúng thỏa thuận thời hạn mượn đất theo hợp đồng ngày 30/10/2018, thỏa thuận chuyển nhượng đất theo hợp đồng ngày 13/12/2018 và bàn giao mặt bằng cho bà L để bà L có mặt bằng bàn giao lại cho bà N theo đúng thỏa thuận và pháp luật.

Ngoài ra quá trình thực hiện hợp đồng ngày 30/10/2018 thì bà L đã thanh toán thêm cho gia đình ông D bằng chuyển khoản 60.000.000 đồng, giao 02 giấy CNQSD đất số CĐ 665274, CĐ 665275 (cấp cùng ngày 19/8/2016 mang tên ông Đặng Hoàng P và bà Lê Thị L) để đảm bảo thực hiện hợp đồng và trả thêm 400.000.000 đồng; Tuy nhiên ông D không thừa nhận có nhận 400.000.000 đồng, còn 02 bìa đỏ chỉ cầm để làm tin. Tại bản cam kết từ đầu là bà L mua hết đất nên mới đưa phát sinh thêm cho ông D số tiền 400.000.000 đồng, sau khi viết cam kết bà L đưa tiền và bà L không yêu cầu ông D đưa tờ giấy viết cho bà L giữ.

Đối với ý kiến của phía nguyên đơn cho rằng bà N nhận chuyển nhượng QSD đất từ vợ chồng bà L theo hợp đồng ngày 24/4/2019 là không đủ điều kiện là không phù hợp, bởi lẽ ông D chỉ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa

bà L và gia đình ông D vô hiệu nhưng thực tế hợp đồng này không vô hiệu, ông D cũng không tranh chấp hay đề nghị thủ tục ngăn chặn tại các cơ quan quản lý đất đai… mà lại có thỏa thuận mượn lại nhà đất để ở trong thời hạn 01 năm nên việc bà N nhận chuyển nhượng, được sang tên bìa đỏ là hoàn toàn đúng pháp luật. Hợp đồng này đã có hiệu lực, đã thực hiện xong và bà N đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng theo đúng quy định pháp luật.

Đối với việc phía nguyên đơn cho rằng bà L có hành vi trốn thuế là không có căn cứ, bởi lẽ việc cơ quan chuyên môn áp thuế đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa gia đình bà L và bà N được thực hiện theo hợp đồng công chứng và đúng quy định của pháp luật, hiện nay không có cơ quan nào kết luận có sai phạm và phía nguyên đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh nội dung này.

**** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - Bà Huỳnh Lê Minh N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 24/4/2019, bà N là người nhận chuyển nhượng hợp pháp và ngay tình đối với các các thửa đất số 198, 199, 200, cùng tờ bản đồ 20, tại phường TL, Tp. B (theo các GCNQSD đất quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền trên đất số: CP 075014, CP 075015, CP 075016, cấp cùng ngày 19/12/218, mang tên bà L ông Phương) với số tiền là 150.000.000 đồng. Vì giữa bà N với bà L có quen biết, có các mối quan hệ làm ăn, trong khi bà L còn nợ tiền hàng của bà N; Và sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà N mới biết bà L bị kiện các thửa đất nêu trên, bà N sợ bà L không có tiền trả nợ nên trong lúc nóng giận bà N đã làm đơn kiện và ghi giá chuyển nhượng là 4.900.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng theo đúng giá chuyển nhượng của hợp đồng được công chứng số 04191 quyển 04TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC chứng nhận ngày 24/4/2019.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà N đã thực hiện thanh toán đầy đủ, thực hiện xong nghĩa vụ với Nhà nước và đã sang tên xong. Hiện bà N đã thế chấp các quyền sử dụng đất trên để vay vốn tại Ngân hàng TMCP S để vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Sau khi bà N giao đủ tiền cho vợ chồng bà L, ông Phương nhưng bà L và ông Phương (ủy quyền cho bà L) đã hẹn 2 lần sẽ giao đầy đủ mặt bằng và tài sản trên đất cho bà N quản lý sử dụng. Tuy nhiên đến nay, bà L vẫn không thực hiện; Còn gia đình ông D đang chiếm giữ, quản lý trái phép các QSD đất trên.

Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông D thì bà N không đồng ý; Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn - Bà L thì bà N đồng ý, vì bà N đã giao đủ tiền cho bà L, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với Nhà nước và đã sang tên xong; Đồng thời bà N giữ nguyên yêu cầu độc lập: Buộc bà L và ông Phương tiếp tục thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/4/2019, bàn giao QSD đất và tài sản gắn liền trên đất theo quy định pháp luật; Buộc ông Phan Ngọc D giao lại các QSD đất tại thửa đất số 198, 199, 200 thuộc tờ bản đồ số 20 theo các GCNQSD đất số CP 075014, 075015, 075016 nói trên (đã sang tên cho bà bà N) theo quy định pháp luật;

**** Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ1, chị NLQ2, anh NLQ3, anh NLQ4 trình bày:*** Bà NLQ1, chị NLQ2, anh NLQ3, anh NLQ4 (là vợ và các con của ông D) đồng ý với ý kiến của ông D. Việc văn phòng công chứng căn cứ Hợp đồng ủy quyền để làm thủ tục chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật, không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các con của ông D. Vì vậy, đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D và bà L. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn - bà L và yêu cầu độc lập của người liên quan - bà N thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý và vẫn giữ nguyên ý kiến giống với ý kiến của ông D.

**** Người đại diện theo ủy quyền của ông P trình bày:*** Ông P thống nhất theo ý kiến của bà L và ông Phương không bổ sung ý kiến gì thêm.

**** Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S - Bà Cao Thị Mỹ H trình bày:***

Ngày 10/5/2019 Ngân hàng TMCP S cấp tín dụng cho bà N vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10%/năm. Tài sản thế chấp là 03 QSD đất theo GCNQSD đất số CP 075014; CP075015; CP 075016nêu trên. Các GCNQSD đất do Sở tài nguyên và môi trường cấp và được chi nhánh VPĐK đất đai TP. B xác nhận ngày 26/4/2019 cho bà N nên bà N có quyền định đoạt tài sản trong việc xác lập các giao dịch đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp bà N có đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật dân sự và hoàn toàn tự nguyện ký kết hợp đồng. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bà L, bà N thì ngân hàng đề nghị giải quyết theo pháp luật.

**** Người đại diện theo ủy quyền của VPCC Đ trình bày:***

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/12/2018:

Hộ ông D, bà NLQ1 với bà L thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất trên cơ sở GCNQSD đất số AL 642108 cấp ngày 28/5/2008, hai bên thống nhất tách thửa, làm bìa mới sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng và ông D ký hợp đồng ủy quyền cho bà L đi tách thửa. Tại GCNQSD đất số CP 075913 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 11/12/2018 được chuyển nhượng đều ghi rõ: Giấy chứng nhận này được cấp thay đổi cho GCNQSD đất số AL 642108 cấp ngày 28/5/2008.

Ngày 13/12/2019 VPCC Đ có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hộ ông D, bà NLQ1 với bà L. Tài sản hộ ông D chuyển

nhượng là các thửa đất số 198, 199, 200 (cùng tách từ thửa 28 theo trích lục bản đồ địa chính lập ngày 13/12/2018) tờ bản đồ số 20, theo GCNQSD đất số CP 075913, cấp ngày 11/12/2018 cho hộ ông D, bà NLQ1. Sau khi kiểm tra, VPCC xác nhận các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Từ đó VPCC đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hộ ông D, bà NLQ1 với bà L (văn bản công chứng số 10343, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2018).

Về giá chuyển nhượng do hai bên tự nguyện thỏa thuận thống nhất, các bên cam kết không gian đối, đảm bảo tính chính xác và chịu trách nhiệm về việc ký hợp đồng chuyển nhượng.

Việc chuyển nhượng nói trên có sử dụng hợp đồng ủy quyền số 01/2017/HĐUQ số công chứng 0465 quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng C chứng nhận ngày 13/12/2017 có 02 nội dung là: Để có tiền thanh toán nợ cho Ngân hàng và sau khi xóa thế chấp thì các con ông D bà NLQ1 ủy quyền cho ông D bà NLQ1 chuyển nhượng, thế chấp QSD đất số 28, tờ bản đồ số 20, GCNQSD đất số AL 642108. Do đó việc sử dụng hợp đồng ủy quyền số 01/2017 nói trên để chuyển nhượng QSD đất theo GCNQSD đất số CP 075913 ngày 11/12/2018 là không trái với quy định của pháp luật, không vượt quá phạm vi ủy quyền của của các thành viên trong hộ đã ủy quyền cho ông D, bà NLQ1. Mặt khác về nguồn gốc sử dụng đất của ông D là do nhận tặng cho từ mẹ của ông D từ năm 1985, còn các con ông D được sinh từ năm 1986 đến năm 1994 và tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng, công chứng viên đã giải thích và ông D bà NLQ1 (có sự chứng kiến của ông Nhàn) đã cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc thực hiện ủy quyền khi chuyển nhượng. Và thực tế chi nhánh VPĐK đất đai cũng đã chấp nhận và sang tên cho bên nhận chuyển nhượng.

Ngoài ra theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/10/2018, tại điều khoản thỏa thuận của hai bên tức là điều 3 có ghi là gia đình ông D đồng ý bán thửa đất số 28, tờ bản đồ số 20 có diện tích và tứ cận được ghi cụ thể. Tôi xác định với chứng cứ mà hai bên đưa ra thì diện tích mà hai bên đã thỏa thuận bán và diện tích đất mà đã được ủy quyền thì việc các bên chuyển nhượng là cùng 01 thửa đất và các bên đã lường trước được. Vì vậy hợp đồng ủy quyền vô hiệu theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì tôi không đồng ý.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/4/2019:

Ngày 24/4/2019 VPCC Đ có nhận được yêu cầu của bà L về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phương, bà L với bà N (Tài sản chuyển

nhượng là các thửa đất số 198, 199, 200, cùng tờ bản đồ số 20, theo các GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 075014, CP 075015, CP 075016 cùng cấp ngày 19/12/2018 cho bà L). Sau khi kiểm tra, VPCC xác nhận các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. VPCC đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hộ ông Phương, bà L với bà N (văn bản công chứng số 04191 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2019).

Nay các bên xảy ra tranh chấp, khởi kiện thì văn phòng công chứng khẳng định việc thực hiện công chứng 02 hợp đồng nêu trên của VPCC là hoàn toàn đúng quy định pháp luật cả về nội dung và trình tự thủ tục công chứng; việc thực hiện các điều khoản hợp đồng chuyển nhượng là trách nhiệm của các bên tham gia giao kết; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DSST ngày 16/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 401, Điều 429, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Phan Ngọc D, về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ công chứng tại văn bản số 10343 quyển số 12 ngày 13/12/2018 (giữa bên chuyển nhượng ông Phan Ngọc D, bà NLQ1, chị NLQ2, anh NLQ3, anh NLQ4 với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị L) là vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - Bà Lê Thị L

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ công chứng tại văn bản số 10343 quyển số 12 ngày 13/12/2018 (giữa bên chuyển nhượng Phan Ngọc D, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị L) có hiệu lực pháp luật;

Buộc ông Phan Ngọc D, bà NLQ1, chị NLQ2, anh NLQ3, anh NLQ4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải bàn giao các phần

quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị L theo quy định của pháp luật, gồm: Thửa đất số 198, diện tích 162,6m^2; Thửa đất số 199, diện tích 223,9m^2; Thửa đất số 200, diện tích 124,3m^2 *(đều tách từ thửa 28 theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP. B lập ngày 13/12/2018)* cùng tờ bản đồ số 20, tại phường TL, TP.B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 075913 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/12/2018 *(giấy chứng nhận này cấp đổi thay cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 642108 do Uỷ ban nhân dân TP.B cấp ngày 28/5/2008)*.

3. Buộc bị đơn - bà Lê Thị L có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Ngọc D và bà NLQ1, chị NLQ2, anh NLQ3, anh NLQ4 toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nằm trên các thửa đất số 198, số 199, số 200 với tổng số tiền là: 206.085.400 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của BLDS năm 2015.

Bà Lê Thị L được quyền quản lý sở hữu các tài sản (gồm: 01 nhà xây cấp 4 diện tích 68m^2; 01 sân có diện tích 72m^2; 01 tường rào xây 20m; 02 trụ cổng cao bình quân 02 mét; 02 cánh cổng diện tích 8m^2; 04 cây cau, 01 cây đa, 01 cây chùm ruột, 2 cây si, 01 cây đào, 1 cây mai, 2 cây lộc vừng, 01 cây sưa, 1 cây sung, 1 cây khế, 12 cây cau…) đều nằm trên các thửa đất số 198, số 199, số 200; tọa lạc tại tại phường TL, TP.B.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Huỳnh Lê Minh N;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ công chứng tại văn bản số 04191 quyển 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2019 (giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Hoàng P và bà Lê Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Lê Minh N) có hiệu lực pháp luật;

Buộc bà Lê Thị L và ông Đặng Hoàng P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải bàn giao các quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Lê Minh N theo quy định của pháp luật, gồm: Thửa đất số 198, diện tích 162,6m^2; Thửa đất số 199, diện tích 223,9m^2; Thửa đất số 200, diện tích 124,3m^2, cùng tờ bản đồ số 20, tại phường TL, TP.B, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 075014; CP 075015; CP 075016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/12/2018.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Huỳnh Lê Minh N, về việc yêu cầu ông Phan Ngọc D phải bàn giao các quyền sử dụng đất (gồm: Thửa đất số 198, diện tích 162,6m^2; Thửa đất số 199, diện tích 223,9m^2; Thửa đất số 200, diện tích 124,3m^2, cùng tờ bản đồ số 20, tại phường TL, TP.B, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 075014; CP 075015; CP 075016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/12/2018).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/3/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông P.N.N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét, giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại buổi tuyên án phúc thẩm bị đơn bà Lê Thị L vắng mặt. Ngày 26/3/2020, bà L nhận được bản án sơ thẩm. Ngày 13/4/2020, bà L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm đối với phần quyền và nghĩa vụ của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông P.N.N vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Bị đơn bà Lê Thị L vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu phản tố và nội dung đơn kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Lê Minh N vẫn giữ nguyên đơn yêu cầu độc lập.

Tại phiên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐắkLắk phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông P.N.N, bị đơn bà Lê Thị L. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS – ST ngày 16/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo hướng:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2018 là vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng ngày 30/10/2018 về giá chuyển nhượng. Buộc các bên thực hiện giao dịch về giá theo hợp đồng ngày 30/10/2018, bà L có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông D số tiền là 3.040.000.000 đồng;

- Buộc ông D trả cho bà L hai GCNQSD đất số CĐ665274, CĐ 665275 mà bà L đã giao cho ông D ngày 14/3/2019;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L và

bà Huỳnh Lê Minh N;

- Buộc bà L thanh toán cho ông D số tiền 201.599.400 đồng là tổng giá trị tài sản trên đất;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Theo Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2018 có ghi rõ tứ cận phần đất chuyển nhượng, trong đó có 150m^2 đất thổ cư, trùng với diện tích đất thổ cư ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/12/2018. Như vậy, hai hợp đồng nói trên là cùng một đối tượng giao dịch nhưng cấp sơ thẩm lại không xem xét, giải quyết hợp đồng ngày 30/10/2018 mà lại nhận định (nhưng không đề cập đến trong phần quyết định của bản án) là các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện và không phù hợp với thực tế giao dịch. Thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị L có thừa nhận nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông D, bà NLQ1 với giá 4.500.000.000 đồng và sang nhượng lại cho bà N với giá 4.900.000.000 đồng. Việc sang nhượng lại đất cho bà N được bà L thực hiện khi ông D đang khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đang được Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý giải quyết, bà L đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng vẫn cố tình bán cho bà N. Như vậy, hành vi của bà L có dấu hiệu của tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản và Trốn thuế theo quy định tại Điều 174 và Điều 200 của Bộ luật hình sự 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) nhưng cấp sơ thẩm không có văn bản yêu cầu Cơ quan điều tra cùng cấp xem xét có khởi tố vụ án hay không nên chưa có kết luận của Cơ quan có thẩm quyền về xử lý tin báo tội phạm.

[3]. Về quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi thu thập đầy đủ chứng cứ, Tòa án có thể công nhận hợp đồng, hủy hợp đồng hoặc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích bằng văn bản cho các đương sự rõ nếu hợp đồng vô hiệu thì các bên có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu hay không? Chưa thu thập chứng cứ làm rõ việc bà L giao cho vợ chồng ông D 02 GCNQSD đất ở huyện EH để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ có giá trị bao nhiêu? Quá trình giải quyết vụ án có ai yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hay không? Chưa đối chất, làm rõ việc khi bà N thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn, ngân hàng có trực tiếp thẩm định tại nhà ông D hay không? Nếu có thì ông D có biết và có ý kiến phản đối gì hay không?

[4]. Từ những phân tích trên, HĐXX thấy rằng cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện dẫn tới ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà nếu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và tước đi quyền kháng cáo của các đương sự. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông P.N.N và kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

[5]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[5.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5.2]. Về án phí DSPT: Do được chấp nhận kháng cáo nên ông P.N.N và bà Lê Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông P.N.N và bị đơn bà Lê Thị L:

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DSST ngày 16/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[2.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí DSPT: Ông P.N.N được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí DSPT do bà Phạm Thị B.C nộp thay theo biên lai số 0007663 và bà Lê Thị L được nhận lại số tiền 300.000 tạm ứng án phí DSPT theo biên lai số 0007669 cùng ngày 20/4/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

- TAND tp. BMT;
- Chi cục THADS tp. B;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Đình Triết