

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **161/2024/DS-PT**
Ngày 03 - 5 - 2024
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 Tấn Đức

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần và bà Nguyễn Thị Hằng

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

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

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 58/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2024/TLPT-DS ngày 27/3/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà H B Niê, sinh năm 1985 và ông Y C Byă, sinh năm 1981. **Đều vắng mặt.**

Địa chỉ: Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973. **Có mặt.**

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông.

- Bị đơn: Ông Hoàng Trọng M, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 1 Y, phường T, Tp ., tỉnh Đắc Lắc. **Vắng mặt.**

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Lê Thế H, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Số C L, Tp ., tỉnh Đắc Lắc. **Có mặt.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trịnh Gia Q – Công ty L và Cộng sự. **Vắng mặt.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K. Địa chỉ: C G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện: Ông Lặng Trọng D, Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K. **Có đơn xin xét xử vắng mặt.**

2. Phòng C1, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: C N, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Bà H E N1, sinh năm 1974 và ông Y P A, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đều vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn H B Niê và ông Y C Byă là ông Nguyễn Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn (bà H B Niê và ông Y C Byă), người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Thanh T) trình bày:

Ngày 29/9/2021, vợ chồng bà H B Niê có vay của ông Hoàng Trọng M số tiền 585.300.000 đồng (Năm trăm tám mươi lăm triệu ba trăm ngàn đồng) để trả cho ngân hàng. Để có tiền trả nợ cho ông M, ông M yêu cầu vợ chồng bà H B Niê đến Văn phòng C2 ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M đứng tên vay tiền ngân hàng giúp vợ chồng bà H B Niê, có đặc điểm cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C1 công chứng số 8000, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2021 giữa bà H B Niê và ông Hoàng Trọng M. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất số BN 265408, thửa đất số 464, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 1092m².

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng C1 công chứng số 8001, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2021 giữa bà H B Niê và ông Hoàng Trọng M. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất số K 548711, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4340m².

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng C1 công chứng số 8002, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2021 giữa bà H B Niê và ông Hoàng Trọng M. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất số K 548837, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 3670m².

Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên, ông M còn yêu cầu vợ chồng bà H B Niê ký thêm các giấy tờ giao cho ông Hoàng Trọng Minh g như sau:

- Giấy đặt cọc bán đất 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).
- Biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất.
- Hợp đồng cho thuê nhà.

Sau đó, ông Hoàng Trọng M thế chấp quyền sử dụng đất của vợ chồng bà H B Niê cho ngân hàng vay hàng tỷ đồng làm vốn kinh doanh, nên ông Hoàng Trọng M cho vợ chồng bà H B Niê vay tiền không lấy tiền lãi.

Do vợ chồng bà H B Niê ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký giấy đặt cọc đất, ký biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất, ký hợp đồng

thuê nhà là giả cách, là để thế chấp cho khoản tiền vay trên, nên không có việc vợ chồng bà H B Niê bàn giao đất, thuê lại nhà, đất của ông Hoàng Trọng M.

Ngày 25/08/2022, tại nhà vợ chồng bà H B Niê, giữa vợ chồng bà H B Niê với ông Hoàng Trọng M tiến hành đối chất qua điện thoại về số tiền đặt cọc đất. Vợ chồng bà H B Niê thừa nhận có vay của ông Hoàng Trọng M 585.300.000 đồng, ông Hoàng Trọng M có chuyển vào tài khoản của bà H B Niê 585.300.000 đồng cho bà H B Niê trả cho ngân hàng để cho ông Hoàng Trọng M nhận 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với phiếu chuyển tiền vào tài khoản của bà H B Niê do ông Hoàng Trọng M cung cấp. Sau đó, ông Hoàng Trọng M có đưa tiền trực tiếp cho bà H B Niê 14.700.000 đồng (Mười bốn triệu bảy trăm ngàn đồng) thành tổng số tiền vợ chồng bà H B Niê vay của ông M là 600.000.000 đồng.

Căn cứ theo ghi âm ngày 25/08/2022, cho thấy ông M không có thừa nhận đưa 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền cọc cho vợ chồng bà H B Niê, chứng minh được việc vợ chồng bà H B Niê nhờ ông M đứng tên tài sản vay tiền ngân hàng chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, nên không có việc vợ chồng bà H B Niê thuê lại nhà và đất của ông Hoàng Trọng M.

Bằng việc đối chất qua điện thoại giữa ông Nguyễn Thanh T, vợ chồng bà H B Niê, ông Hoàng Trọng M, cho thấy vợ chồng bà H B Niê ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký giấy đặt cọc đất, ký biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất, ký hợp đồng thuê nhà là giả cách, là để thế chấp cho khoản tiền vay trên. Hơn nữa vợ chồng bà H B Niê và ông Hoàng Trọng M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký giấy đặt cọc đất, ký biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất, ký hợp đồng thuê nhà là trong cùng một ngày 29/09/2021 tại Văn phòng C2, không có đủ thời gian để cho hai bên thống kê tài sản trên đất, nên không có việc vợ chồng bà H B Niê bàn giao đất và thuê lại nhà và đất của ông M.

Do ông M lợi dụng vợ chồng bà H B Niê là người dân tộc thiểu số thiếu hiểu biết, đọc, viết, nghe tiếng phổ thông chưa rành, ông Hoàng Trọng M lập giấy đặt cọc đất, lập biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất, lập hợp đồng thuê nhà cho vợ chồng bà H B Niê ký tên mà không có phiên dịch nội dung hợp đồng sang tiếng Êđê cho vợ chồng bà H B Niê hiểu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của vợ chồng bà H B Niê xem như giấy đặt cọc đất, biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng bà H B Niê và ông Hoàng Trọng M mặc nhiên vô hiệu khi hai bên ký kết.

Bà H B Niê và ông Y C Byă xác định thửa thửa đất số 464, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 1092m²; Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất: Xã E, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4340m² hiện nay vợ chồng chị gái là H E N1 và ông Y P A đang cùng canh tác.

Vì vậy, bà H B Niê và ông Y C A1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/09/2021, giữa bà H B Niê và ông Hoàng Trọng M, công chứng số 8000 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số B tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29/09/2021, giữa bà H B Niê và ông Hoàng Trọng M, công chứng số 8001, quyền số 01 TP/CC-SCCHĐGD của Phòng công chứng số B tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29/09/2021, giữa bà H B Niê, ông Y C và ông Hoàng Trọng M, công chứng số 8002, quyền số 01 TP/CCSCC/HĐGD của Phòng công chứng số B tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/09/2021, giữa bà H B Niê, ông Y C Byă và ông Hoàng Trọng M vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 29/09/2021, giữa bà H B Niê, ông Y C Byă tôi và ông Hoàng Trọng M vô hiệu.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Hoàng Trọng M thì bà H B Niê và ông Y C A1 không chấp nhận, đề nghị Toà án bác yêu cầu phản tố.

2. Bị đơn ông Hoàng Trọng M, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 29 tháng 9 năm 2021, tại Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk, ông M có nhận chuyển nhượng các thửa đất của bà H B Niê và ông Y C Byă các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BN 265408 do UBND huyện K cấp ngày 11/10/2013 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/10/2013). Thửa đất số: 464; Tờ bản đồ số: 11, Diện tích: 1092 m². Mục đích sử dụng: Đất (ONT): 150 m²; Đất (CLN): 942 m². Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4, dạng nhà mái T1.

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: R 54874 do UBND huyện K cấp ngày 05/08/1998 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/9/2013). Thửa đất số: 77; Tờ bản đồ số: 58; Diện tích: 4940 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất (CLN): 4940 m². Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K 548537 được UBND huyện K cấp ngày 05/08/1998 (pháp lý ngày 22/05/2018) theo hồ sơ số: CN 001); Thửa đất số: 38; Tờ bản đồ số: 64; Diện tích: 3670 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 3670 m²; Sử dụng chung: Không; Mục đích sử dụng: Đất (CLN): 3670 m²; Địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông M đã thanh toán cho ông Y C Byă và bà H B Niê số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Chuyển khoản lần 1 lúc 15 giờ 18 phút ngày 29/9/2021 số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) vào số tài khoản 63210000479013 ngân hàng B2 mang tên H B Niê; Chuyển khoản lần 2 lúc 15 giờ 20 phút ngày 29/9/2021 số tiền là 285.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi

lăm triệu đồng) vào số TK 63210000479013 ngân hàng B2 mang tên H B Niê. Số tiền còn lại: 415.000.000 đồng (bốn trăm mười lăm triệu đồng) giao tiền mặt tại phòng công chứng. Chúng tôi đã tiến hành việc đặt cọc tiền, chuyển nhượng, mua bán và cho thuê các bên thống nhất và ký xác nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông M đã cho gia đình bà H B Niê thuê lại Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BN 265408 do UBND huyện K cấp ngày 11/10/2013, thửa đất số: 464, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 1092 m². Tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 dạng nhà mái T1. Giá cho thuê là: 1.500.000 đồng/ tháng.

Đối với Q1 sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: R 54874 và Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K 548537 hiện nay gia đình bà H B1 và ông Y C vẫn đang quản lý sử dụng, chưa bàn giao cho ông M.

Tuy nhiên, kể từ ngày 29/9/2021 đến 29/9/2022 hợp đồng thuê nhà đã hết hiệu lực, bên gia đình bà H B Niê vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà, đồng thời gia đình bà H B Niê cố tình không giao các tài sản trên lại cho ông, ngang nhiên chiếm giữ nhà và đất, canh tác và thu hoạch tất cả cà phê và sầu riêng trên đất.

Mặc dù đang chiếm giữ toàn bộ tài sản và không trả tiền thuê nhà, đất nhưng vợ chồng bà H B Niê và ông Y C Byă lại khởi kiện ông M để yêu cầu:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2021 giữa bà H B Niê và ông Y C Byă với ông Hoàng Trọng M công chứng số 8000, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2021 giữa bà H B Niê và ông Y C Byă với ông Hoàng Trọng M công chứng số 8001, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2021 giữa bà H B Niê và ông Y C Byă với ông Hoàng Trọng M công chứng số 8002, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2021 giữa bà H B Niê và ông Y C Byă với ông Hoàng Trọng M vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 29/9/2021 giữa bà H B Niê và ông Y C Byă với ông Hoàng Trọng M vô hiệu;

Hành vi và yêu cầu khởi kiện của ông Y C Byă và bà H B Niê là vô lý và vi phạm pháp luật, hoàn toàn không có căn cứ nên ông M không chấp nhận. Đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu trên của ông Y C Byă và bà H B Niê.

Ngoài ra, ông M có yêu cầu phản tố về việc buộc ông Y C Byă và bà H B Niê phải trả thanh toán cho ông M số tiền thuê nhà từ ngày 29/9/2021 đến ngày 29/09/2022 là 19.500.000 đồng và số tiền phát sinh từ ngày 29/11/2022 đến khi giải quyết xong vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm ông M rút yêu cầu độc lập nêu trên và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đồng thời, ông M yêu cầu gia đình bà H B Niê, ông Y C Byă chấm dứt việc làm sai trái trên, trả lại tài sản cho ông M, trả số tiền nợ thuê nhà đất, không được cản trở gây khó khăn cho ông M, để ông M nhận tài sản và chấm dứt việc thu hoạch nông sản trên đất.

3. Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Lời khai của người đại diện tham gia tố tụng của Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk:

Đối với nội dung khởi kiện của bà H B Niê và ông Y C Byă.

Ngày 29/9/2021, Phòng C1 có công chứng 03 (ba) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 8000; 8001; 8002, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà H B Niê, ông Y C Byă và bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Trọng M đối với các tài sản là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 265408; K 548711; K 548837 do UBND huyện K cấp ngày 11/10/2013; 05/8/1998.

Về thủ tục công chứng: Nội dung, hình thức, mục đích của 03 (ba) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 8000; 8001; 8002, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Phòng C1, tỉnh Đắk Lắk công chứng đúng theo quy định của Luật công chứng năm 2014, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng các bên giao kết có mặt, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng, đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và ký/điểm chỉ Hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Chính vì vậy, 03 (ba) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 8000; 8001; 8002, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được công chứng đúng theo quy định pháp luật.

Do đó, Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk hoàn toàn không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà H B Niê và ông Y C Byă đối với yêu cầu tuyên hủy 03 (ba) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 8000 ; 8001 ; 8002, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 chứng nhận ngày 29/9/2021.

3.2. Trong biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H E N1 và ông Y P A trình bày:

Bà H E N1 là chị của bà H B Niê, cùng chung sống tại thửa đất số 464; tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc đất là do Công ty C3 quản lý giao đất cho các hộ gia đình là công nhân của Công ty sử dụng. Thực tế thì chúng tôi đã ở cùng bố mẹ tại thửa đất này từ khi còn nhỏ. Đến ngày 11/10/2013, Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 265408 có diện tích 1092m² cho ông Y H N2 (là anh trai ruột của chúng tôi). Do anh Y H N2 đã lập gia đình và có nơi ở khác mà bà H E N1 và bà H B Niê chưa có chỗ ở ổn định nên sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đến ngày 30/10/2013 anh Y H N2 đã ký hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất này

cho H B Niê (thực tế là cho cả 2 chị em nhưng chúng tôi thống nhất cho H B Niê đứng tên quyền sử dụng đất). Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất trên thì vợ chồng H B Niê xây nhà mới, còn gia đình tôi vẫn ở ngôi nhà gỗ phía sau. Chúng tôi vẫn sinh sống ổn định tại đây cho đến khi xảy ra việc H B Niê bị ông M lừa chuyển nhượng đất mà chúng tôi đang ở cho ông M. Sự việc này chúng tôi không hề hay biết, vợ chồng tôi chỉ biết là H B Niê có thể chấp tài sản để vay vốn tại Ngân hàng Đ chi nhánh K. Sau đó cần số vốn nhiều hơn nên đã quyết định đáo hạn nhưng không biết lý do gì mà lại thành hợp đồng chuyển nhượng cho ông M, mặc dù ông M vẫn biết là trên đất có cả nhà của gia đình tôi đang sinh sống trên đất nhưng không hề hỏi ý kiến của chúng tôi.

Đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4340m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 548711 do UBND huyện K cấp ngày 05/8/1998 cho hộ ông Y B A2 (là bố ruột của chúng tôi). Từ nhỏ chúng tôi chung sống cùng bố mẹ nên sau khi chị em chúng tôi lập gia đình thì được bố mẹ giao thửa đất này để làm nông nghiệp. Do bố mẹ chúng tôi tuổi cao sức yếu, không còn khả năng lao động nên ngày 30/9/2013 ông bà đã lập hợp đồng tặng cho thửa đất này cho chị em chúng tôi, chúng tôi thống nhất để bà H B Niê đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chị em chúng tôi chia nhau mỗi người một nửa diện tích và canh tác ổn định từ năm 1995 cho đến nay. Cũng giống như thửa đất mà chúng tôi làm nhà ở tại buôn J, xã E, vợ chồng tôi chỉ biết là H B Niê có thể chấp tài sản để vay vốn tại Ngân hàng Đ chi nhánh K. Sau đó cần số vốn nhiều hơn nên đã quyết định đáo hạn nhưng không biết lý do gì mà lại thành hợp đồng chuyển nhượng cho ông M, mặc dù ông M vẫn biết là trên đất có vợ chồng tôi đang canh tác cùng nhưng không hề hỏi ý kiến của chúng tôi.

Nay bà H B Niê khởi kiện ông Hoàng Trọng M ra Tòa án để yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 265408, thửa đất số 464, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 1092m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 548711, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất tại E huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4340m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 548837, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất tại E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 3670m² và trả lại đất cho H B Niê thì tôi hoàn toàn đồng ý, vì hợp đồng của ông Hoàng Trọng M là hoàn toàn gian dối, số tiền mà H B Niê nhận của ông M không hề tương xứng với giá trị quyền sử dụng đất của chúng tôi, mặt khác khi ông M ký hợp đồng chuyển nhượng không tìm hiểu xem các thửa đất này ai là người đang sử dụng.

Hiện nay gia đình chúng tôi chỉ có nhà và thửa đất này để canh tác sinh sống, ngoài ra không còn tài sản nào khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Hoàng Trọng M thì ông Y P A và bà H E N1 không chấp nhận, đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố.

3.3. Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K trình bày:

Theo hồ sơ được lưu trữ tại Chi nhánh, ngày 29 tháng 9 năm 2021 giữa bà H B Niê và ông Y C Byă có ký 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Trọng M, được Phòng công chứng số 2 chứng thực, cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng C1 công chứng số 8000, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2021 giữa bà H B Niê và ông Hoàng Trọng M. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất số BN 265408, thửa đất số 464, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 1092m².

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng C1 công chứng số 8001, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2021 giữa bà H B Niê và ông Hoàng Trọng M. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất số K 548711, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4340m².

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng C1 công chứng số 8002, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2021 giữa bà H B Niê và ông Hoàng Trọng M. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất số K 548837, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 3670m².

Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, 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 H B Niê đối với các thửa đất số 464, tờ bản đồ số 11, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 265408 do UBND huyện K cấp ngày 11/10/2013 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/10/2013); Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 58 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 548711 do UBND huyện K cấp ngày 05/8/1998 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/9/2013); Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 61 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 548837 do UBND huyện K cấp ngày 05/8/1998 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 22/5/2018). Lý do biến động là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Trọng M. Xét thấy, hồ sơ thủ tục đã được công chứng đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật nên ngày 08/10/2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, đổi tên người sử dụng của cả 03 thửa đất thành tên ông Hoàng Trọng M.

Toàn bộ hồ sơ, thủ tục biến động về việc sử dụng đất từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H B Niê sang tên ông Hoàng Trọng M 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.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định:

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

Căn cứ Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai 2013

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H B Niê và ông Y C Byă về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng C1 công chứng số 8000, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng C1 công chứng số 8001, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng C1 công chứng số 8002, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2021; Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2021; Hợp đồng thuê nhà ngày 29/9/2021, giữa bà H B Niê và ông Y C Byă với ông Hoàng Trọng M là vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Hoàng Trọng M về việc buộc ông Y C Byă và bà H B Niê phải trả thanh toán số tiền thuê nhà.

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

Ngày 05/10/2023, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Y C Byă và bà H B Niê là ông Nguyễn Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và 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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn; Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự - Huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Giữ nguyên nội dung đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Hoàng Trọng M.

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 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu kháng cáo của nguyên đơn thì thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn bà H B Niê và ông Y C Byă cho rằng trước đây bà H B Niê, ông Y C có vay tiền Ngân hàng, đến kỳ trả nợ nhưng không trả được, cho nên vào ngày 29/9/2021, bà B1, ông Y C đứng ra vay của ông M 585.300.000 đồng về để đáo nợ Ngân hàng. Để đảm bảo khoản vay trên ông M bắt bà H B1, ông C phải ra Văn phòng công chứng số 02 Đắk Lắk lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất cho ông M cụ thể: Thửa đất số 464, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.092m², tại xã E, huyện K; Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 58, diện tích 4.340m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K548711; Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 61, diện tích 3.670m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K548837, tại E, huyện K. Bà H B1, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký giấy đặt cọc đất, ký biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất, ký hợp đồng thuê nhà là giả cách, là để thế chấp cho khoản tiền vay 600.000.000 đồng của ông Hoàng Trọng M, trong đó chuyển vào tài khoản của bà H B Niê 585.300.000 đồng trả cho ngân hàng, đưa trực tiếp cho bà H B Niê 14.700.000 đồng. Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập, chưa xác minh làm rõ tại Ngân hàng việc bà H B1 có vay khoản tiền như bà trình bày không.

Ông Hoàng Trọng M cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 29/9/2021 ông M đã thanh toán cho ông Y C Byă và bà H B Niê số tiền là 1.000.000.000 đồng. Cụ thể, chuyển khoản lần 1 số tiền là 300.000.000 đồng; Chuyển khoản lần 2 số tiền là 285.000.000 đồng vào số TK 63210000479013 ngân hàng B2 mang tên H B Niê. Số tiền còn lại: 415.000.000 đồng giao tiền mặt tại phòng công chứng. Tuy nhiên, số tiền chuyển khoản là 285.300.000 đồng (BL 23), lời khai của ông M còn mâu thuẫn khi thì trình bày giao 285.300.000 đồng, khi thì trình bày giao 285.000.000 đồng. Như vậy, trong quá trình giải quyết vụ án ông M chỉ cung cấp được 02 chứng từ về chuyển vào tài khoản của bà B1 số tiền 585.300.000 đồng là phù hợp với lời trình bày của bà B1, ông M chưa chứng minh được số tiền 415.000.000 đồng giao tiền mặt.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giao nộp đơn xin cung cấp ghi âm đề ngày 19/9/2023 và USB chứa nội dung ghi âm nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét làm rõ nội dung của đoạn ghi âm.

[2.3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H B Niê và ông Y C Byă với ông Hoàng Trọng M vô hiệu nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án chưa lập biên bản giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không đảm bảo tại tiêu mục 2 mục III tinh thần của giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 17/4/2017 của Toà án nhân dân tối cao, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, giải quyết vụ án không triệt để.

[2.4] Tại biên bản định giá ngày 10/8/2023 (BL 122-123) xác định giá thị trường của thửa đất số 77 là 887.200.000 đồng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 40.000.000 đồng; Giá thị trường của thửa đất số 38 là 663.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng.

Tại biên bản định giá ngày 15/6/2023 (BL119) xác định giá thị trường của thửa đất số 464 là 2.200.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 40.000.000 đồng.

Như vậy, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không phù hợp với giá thực tế trên thị trường. Cấp sơ thẩm chưa xem xét tại sao lại có sự chênh lệch như vậy? Các bên có lập hợp đồng giả tạo để nhằm che giấu hợp đồng giá cao hơn (để chịu thuế thấp).

Từ các phân tích nhận định trên cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn hủy một phần bản án sơ thẩm 79/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc theo hướng đã phân tích nhận định nêu trên và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Giữ nguyên nội dung đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Hoàng Trọng M.

[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:

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

1. Chấp nhận kháng cáo người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà H B Niê và ông Y C Byă; Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 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 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H B Niê và ông Y C Byă.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Hoàng Trọng M về việc buộc ông Y C Byă và bà H B Niê phải trả thanh toán số tiền thuê nhà.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Ông Hoàng Trọng M1 được nhận lại 487.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0016717 ngày 12/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà H B Niê và ông Y C Byă mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0003468 ngày 30/10/2023; số 0005525 ngày 23/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

- Đối với các số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng còn lại sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ 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;
- Đường sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức