

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 98/2021/DS-PT

Ngày: 30 - 6 - 2021

“V/v yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, công
nhận 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: bà: Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: bà: Lưu Thị Thu Hương

ông: Trần Duy Phương

- Thư ký phiên tòa: ông: Đỗ Thành Trung – 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 30 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2021/TLPT-DS ngày 08/4/2021 về việc: “*yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 05/2/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2011/QĐ-PT ngày 02/6/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H; cùng địa chỉ: số nhà 414, đường Nguyễn Văn C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Võ Thị Thu H1 (theo Giấy ủy quyền lập ngày 03/6/2021); địa chỉ: 67 Ngô Quốc C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Nguyễn Văn L1 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp nhà nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: số 40, đường Cao T thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

- *Bị đơn:* bà Đỗ Hồng Xuân L (vắng mặt) và bà Phạm Thị T (có mặt); cùng địa chỉ: số nhà 40/25, đường Lương Thế V, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Toàn T1 (theo Giấy ủy quyền lập ngày 01/7/2019); địa chỉ: số nhà 52, đường Trương Quang T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

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

1. Ông Đỗ Văn H1; địa chỉ: số nhà 52/119, đường Hồ Tùng M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Minh L2, Trưởng phòng đăng ký và cấp giấy chứng nhận - Văn phòng Đ thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk; cùng trụ sở: số 46, đường Phan Bội C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân thành phố B; trụ sở: số 01, đường Lý Nam Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Nhật N – Chuyên viên Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: số 27, đường Trường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

4. Văn phòng Công chứng Đ; trụ sở: số 121-123, đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

5. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; trụ sở: số 02 Láng H, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trương Thị T3, sinh năm 1976 – Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Lê Hồng P, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: số 227, đường Lê Hồng P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Bà Võ Thị H3; địa chỉ: số nhà 63, đường Võ Thị S, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

2. Bà Đỗ Thị L3; địa chỉ: số nhà 436/4, đường Nguyễn Văn C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

3. Bà Lê Thị T3; địa chỉ: số nhà 479, đường Nguyễn Văn C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

4. Bà Hoàng Thị Thanh P; địa chỉ: số 129, đường Phạm Ngũ L, xã C; thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:*

Năm 2003, vợ chồng ông Q, bà H được mẹ là bà Phạm Thị T4 tặng cho nhà đất tại địa chỉ số 414, đường Nguyễn Văn C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32, có diện tích 180,3m². Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 562890, cấp cho hộ ông Phạm Thanh Q.

Do không có vốn làm ăn nên năm 2004, vợ chồng ông Q, bà H có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, phòng giao dịch N để vay 450.000.000 đồng. Năm 2011, vợ chồng ông Q, bà H đã trả nợ xong cho Ngân hàng số tiền gốc 450.000.000 đồng và lãi, tổng cộng khoảng 550.000.000 đồng, nguồn tiền trả nợ do vợ chồng ông Q, bà H chuyển nhượng 08 sào (8.000m²) đất rẫy cho bà L3 (hiện bà L3 đã đi M không biết địa chỉ cụ thể) được 400.000.000 đồng và vay 250.000.000 đồng của bà P ở phường T, thành phố B (nay bà P cũng bị vỡ nợ bỏ đi khỏi địa phương không biết địa chỉ) để trả cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Tuy nhiên do chậm trả nên vợ chồng ông Q, bà H bị chuyển nợ xấu và không thể vay tiếp. Mong muốn tiếp tục vay vốn làm ăn nên vợ chồng ông Q, bà H đã nhờ bà Phạm Thị T là chị gái của ông Q đứng tên bìa đỏ giúp nhưng bà T không biết đi xe máy nên để con gái bà T là Đỗ Hồng Xuân L đứng tên bìa đỏ để vay giúp cho vợ chồng ông Q, bà H. Việc thỏa thuận này là thỏa thuận bằng miệng, vợ chồng ông Q, bà H tin tưởng vì chị em, con cháu trong gia đình nên không lập thành văn bản.

Ngày 22/6/2011, vợ chồng ông Q, bà H và cháu L đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng có ghi giá trị chuyển nhượng đất là 1.200.000.000 đồng nhưng trên thực tế không có việc giao nhận tiền. Sau khi làm thủ tục xong, cháu L đã đứng ra vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch Lê Hồng P số tiền 1.000.000.000 đồng. Trong quá trình vay, cháu L có thể chấp thêm 01 quyền sử dụng đất khác mang tên Đỗ Hồng Xuân L (đất tại đường Y nối dài, thành phố B). Việc thế chấp thêm sổ đỏ này ông Q, bà H hoàn toàn không biết.

Sau khi nhận tiền từ Ngân hàng thì bà T là người trực tiếp trả tiền cho bà P tổng 300.000.000 đồng, trong đó 250.000.000 đồng tiền nợ gốc, còn lại tiền lãi, tiền thuê sang tên bìa đỏ 50.000.000 đồng; hàng tháng bà T là người trả lãi cho Ngân hàng, bà T cũng như cháu L không đưa cho vợ chồng ông Q, bà H số tiền nào. Việc bà T nói đưa cho ông Q 879.500.000 đồng là hoàn toàn không có.

Đến đầu năm 2018, vợ chồng ông Q, bà H mới biết bìa đỏ mà vợ chồng ông Q, bà H nhờ cháu L đứng tên đã chuyển nhượng sang tên ông Đỗ Văn H2 với giá

bao nhiêu thì ông Q, bà H không rõ. Ngày 17/6/2018 vợ chồng ông Q, bà H mở cuộc họp gia đình (ông Q, bà H có ghi âm và ghi hình lại cuộc họp này). Tại buổi họp bà T thừa nhận sự việc như ông Q, bà H đã trình bày ở trên và thừa nhận việc bà T và cháu L không đưa tiền cho vợ chồng ông Q, bà H như thoả thuận. Bà T nói rằng căn nhà và đất trên là do ông Đỗ Văn H2 mua lại từ cơ quan thi hành án với giá 2.200.000.000 đồng và nói nếu muốn chuộc lại thì phải trả cho bà T 2.400.000.000 đồng. Tuy nhiên, trước đó ông Q, bà H đã đến gặp giám đốc Ngân hàng Agribank – phòng giao dịch Lê Hồng P và được biết tài sản trên được mua lại với giá 1.400.000.000 đồng từ Ngân hàng.

Nay ông Q, bà H yêu cầu Tòa án Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/2018/HĐCN ngày 07 tháng 5 năm 2018 giữa bà Đỗ Hồng Xuân L và ông Đỗ Văn H2; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 507504 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/6/2018 cho ông Đỗ Văn H2; Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H đối với phần đất có diện tích 180,3m² tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ số 414, đường Nguyễn Văn C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Q, bà H xác định không khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 180,3m² giữa bà Đỗ Hồng Xuân L và ông Phạm Thanh Q, bà Nguyễn Thị Kim H. Sau này nếu thấy cần ông Q, bà H sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

**** Bị đơn bà Phạm Thị T, bà Đỗ Hồng Xuân L và người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà L là ông Nguyễn Toàn Tiến khai:***

Vào khoảng giữa tháng 6 năm 2011, ông Phạm Thanh Q là em ruột bà T và bà Nguyễn Thị Kim H là em dâu bà T có tới nhà bà T nói việc vợ chồng ông Q, bà H đang gặp khó khăn, nghe ông Q kể đang vay tiền ở Ngân hàng Nông nghiệp Tân A, thành phố B cả gốc và lãi khoảng 700.000.000 đồng đến 800.000.000 đồng, vay từ tháng 9/2007 đến tháng 6/2011 không có tiền trả cho Ngân hàng, bị nợ xấu nên Ngân hàng không cho vay lại, nhờ bà T đứng tên bìa đỏ để vay lại Ngân hàng. Do vợ chồng ông Q, bà H chuẩn bị mất nhà, bà T cũng không biết đi xe máy nên đã nói con gái là bà Đỗ Hồng Xuân L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà H. Trước khi đứng tên trên bìa đỏ, ông Q nói có vay tiền của bà P ở đường Phạm Ngũ L, thành phố B để trả gốc và lãi cho Ngân hàng. Sau khi trả tiền xong cho Ngân hàng, ngày 22/6/2011, bà P và ông Q lấy bìa đỏ tại Ngân hàng đi xóa thế chấp ở phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Buôn Ma Thuột, cũng trong ngày 22/6/2011, bà P dẫn bà L và vợ chồng ông Q, bà H có tới Phòng công chứng A tỉnh Đắk Lắk để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên từ ông Q, bà H sang tên cho bà Đỗ Hồng Xuân L. Sau đó bà P nhờ người trong Phòng Tài

nguyên và môi trường thành phố Buôn Ma Thuột làm nhanh hồ sơ sang tên cho Đỗ Hồng Xuân L. Ngày 29/6/2011 sang tên xong, bà P tự đi đáo hạn ngân hàng, liên hệ Phòng tài nguyên và môi trường để đi làm thủ tục vay tiền. Tất cả các khoản chi phí đều do bà P bỏ ra thanh toán.

Ngày 07/7/2011, bà P lại tiếp tục cầm bìa đỏ mang tên Đỗ Hồng Xuân L đi vay tại Ngân hàng Agribank – Phòng giao dịch Thành Đạt. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, bà H đã bị nợ xấu nên sau khi đã sang tên Đỗ Hồng Xuân L nhưng ngân hàng vẫn không đồng ý cho vay số tiền 1.000.000.000 đồng nên bà L có thể chấp thêm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Đỗ Hồng Xuân L để vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Đến ngày rút tiền tại Ngân hàng thì do bà L đi học nên đã uỷ quyền cho bà T đi rút. Trong lúc rút tiền có vợ chồng ông Q, bà H, bà P có mặt tại Ngân hàng, sau khi bà T rút số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền này được chia như sau: Đại diện Ngân hàng có cán bộ tín dụng là anh Vũ Phương D đề nghị bà T gửi lại Ngân hàng 60.000.000 đồng để trả lãi hàng tháng (tiền này ngân hàng giữ); bà T giữ thêm 60.000.000 đồng để trả lãi Ngân hàng hàng tháng, số tiền này bà T đưa cho bà L gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Á C (Thời gian gửi từ ngày 17/10/2011 đến ngày 17/01/2012), tiền lãi 60.000.000 đồng ông Q xuống nhà bà T nhận hàng tháng; 500.000 đồng mua bảo hiểm ABIC; Số tiền còn lại là 879.500.000 đồng bà T giao trực tiếp cho ông Q. Sau đó ông Q lấy số tiền này trả cho bà P hai bên làm việc với nhau như thế nào thì bà T không biết. Khi bà T đưa số tiền cho ông Q thì do chị em trong nhà, tin tưởng nên bà T không yêu cầu ông Q viết giấy tờ gì.

Đến ngày 08/04/2012, số tiền 120.000.000 đồng đã trả hết lãi cho Ngân hàng, bà T đề nghị ông Q tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng nhưng ông Q không có tiền để trả lãi cho ngân hàng. Đã nhiều lần Ngân hàng mời ông Q, bà T cùng lên làm việc để xử lý khoản nợ vay, ông Q có hứa bán nhà trả nợ ngân hàng nhưng ông Q không thực hiện.

Ngày 09/3/2016, Ngân hàng Agribank – chi nhánh Lê Hồng P có mời lên làm việc. Những người tham gia làm việc gồm ông Đào Hồng G (Giám đốc), ông Vũ Phương D (Cán bộ tín dụng), đại diện khách hàng bà T và ông Q, bà H lên cùng điều thống nhất. Ông Q, bà H sẽ mua lại tài sản thế chấp tại ngân hàng với giá 01 tỷ đồng. Phương thức thanh toán giống nội dung biên bản làm việc ngày 09 tháng 3 năm 2016. Tuy nhiên vợ chồng ông Q không thực hiện như nội dung biên bản.

Đến ngày 04/7/2016, Ngân hàng khởi kiện ra Toà án, bà L không có tiền trả cho Ngân hàng nên đồng ý để Ngân hàng và thi hành án bán tài sản nói trên. Ngày 01/11/2016 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B có quyết định thi hành án số: 353/QĐ-CCTHADS đối với tài sản nói trên. Trong thời gian thi hành án bà L đã giới

thiệu ông Đỗ Xuân H2 mua lại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32, diện tích 180,3m², đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông H2 đồng ý, ông H2 làm việc với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Lê Hồng P và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Bà L và ông H2 đã thỏa thuận, ông H2 trả cả tiền gốc và tiền lãi cho ngân hàng với số tiền 1.751.680.556 đồng. Sau đó bà L rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và đã làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đ số 05/2018/HĐCN ngày 17/5/2018, trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q – bà H thì bị đơn bà L, bà T không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- Ông Đỗ Văn H2 trình bày: vào khoảng tháng 5 năm 2018, tôi được biết Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B chuẩn bị bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất số AD 562890 thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32, diện tích 180,3m² tại phường T, thành phố B. Qua thông tin nói trên, khảo sát hồ sơ ông H2 đã quyết định mua tài sản nói trên và thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Việc ông Q, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cô Đỗ Hồng Xuân L và ông H2, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM507504 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/6/2018 cho ông H2 thì ông H2 hoàn toàn không đồng ý vì giữa ông H2 và ông Q không có mối quan hệ gì. Tài sản này là tài sản thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 96/2016/QĐST-DS ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột có hiệu lực pháp luật. Ông H2 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, không liên quan gì tới ông Q, bà H. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B, ông Huỳnh Nhật N khai: năm 2005, hộ ông Phạm Thanh Q được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 562890 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32, diện tích 180,2 m² đất ở đô thị, tọa lạc tại phường T, thành phố B. Ngày 22/6/2011, hộ ông Phạm Thanh Q chuyển nhượng lô đất nói trên cho bà Đỗ Hồng Xuân L và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động ngày 29/6/2011. Ngày 07/5/2018 bà Đỗ Hồng Xuân L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Đỗ Văn H2 và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận số CM 507504 ngày 08/6/2018 cho ông Đỗ Văn H2. Việc chuyển nhượng nêu trên được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên và môi trường, ông Trần Minh L2 khai:* bà Đỗ Hồng Xuân L sử dụng thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32, diện tích 180,2 m² đất ở đô thị, tọa lạc tại phường T, thành phố B. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AD 562890 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/11/2005, đăng ký biến động thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 29/6/2011.

Ngày 07/5/2018 bà Đỗ Hồng Xuân L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Đỗ Văn H2, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ công chứng hợp đồng số 0274 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2018. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận số CM 507504 ngày 08/6/2018 cho ông Đỗ Văn H2 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 31 (tờ cũ số 32) tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là đúng quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số CM 507504 ngày 08/6/2018 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Đỗ Văn H2

- *Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, bà Trương Thị Triều khai:* vào ngày 07/7/2011 bà Đỗ Hồng Xuân L có ký hợp đồng tín dụng số 5215 LAV 201500549 với phòng giao dịch T (nay sáp nhập với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Lê Hồng P, tỉnh Đắk Lắk). Bà L vay số tiền 1.000.000.000 đồng và có thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D083/2011/ HĐTC ngày 07/7/2011. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 562890 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/11/2005 cấp cho hộ ông Phạm Thanh Q , đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B cập nhật thông tin thay đổi chủ sử dụng đất ngày 19/6/2011 cho bà Đỗ Hồng Xuân L thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32, diện tích 180,3m², đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 519147 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 18/10/2007 cấp cho hộ ông Đỗ Văn Q và bà Trần Thị H đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B cập nhật thông tin thay đổi chủ sử dụng đất ngày 21/11/2007 cho bà Đỗ Hồng Xuân L thửa đất số 95, tờ bản đồ số 32, diện tích 593,3m². Đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trong quá trình vay bà L không trả được nợ, ngân hàng đã khởi kiện vụ việc ra tòa và đã được Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết tại Quyết định số 96/2016/QĐST-DS ngày 22/7/2016. Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B ra quyết định thi hành án số 353/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2016. Đến ngày 02/4/2018 bà L đã trả hết nợ vay cho Ngân hàng. Ngân

hàng đã trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà L, đồng thời ngân hàng rút đơn yêu thi hành án. Việc bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai sau đó thì phía ngân hàng không được biết. Đối với vụ án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh Q, bà Nguyễn Thị Kim H và bà Phạm Thị T, bà Đỗ Hồng Xuân L phía Ngân hàng nhận thấy không có nghĩa vụ liên quan do bà Đỗ Hồng Xuân L đã trả nợ cho Ngân hàng trước khi vụ án phát sinh.

- *Văn phòng công chứng Đắc Lắc*: mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng Văn phòng công chứng Đ không đến Tòa làm việc nên Tòa án không thể lấy lời khai được.

**Người làm chứng:*

- *Bà Đỗ Thị L3 khai*: vào năm 2007 khi biết được ông Phạm Thanh Q và bà Đỗ Thị Kim H có nhu cầu bán đất. Tuy nhiên lô đất này đang thế chấp tại ngân hàng nên bà L3, bà Vũ Thị H3, bà Lê Thị T3 cùng góp tiền đưa ông Q, bà H trả nợ ngân hàng và rút bìa đỏ ra. Sau khi lấy bìa đỏ ra ông Q và bà H không muốn bán đất nữa và đề nghị được vay khoản tiền mà bà L3, bà Vũ Thị H3, bà Lê Thị T3 đã đưa mua đất. Việc giao tiền chỉ viết giấy tay. Sau một thời gian ông Q không trả được nợ tiền gốc và tiền lãi nên đã đồng ý bán đất cho bà L3, bà Vũ Thị H3, bà Lê Thị T3. Số tiền chuyển nhượng lô đất này trong thời gian đã lâu nên bà L3 không nhớ chính xác là bao nhiêu, chỉ nhớ khoảng 450.000.000 đồng.

Vào ngày 26 tháng 01 năm 2008 bà L3, bà Vũ Thị H3, bà Lê Thị T3 đồng ý để cho bà Lê Thị T3 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà T3 không có nhu cầu sử dụng nữa nên đã chuyển nhượng phần quyền sở hữu của bà T3 cho bà L3 và bà H3. Ngày 27/9/2010 bà L3 và bà H3 cùng đứng tên quyền sử dụng đất đối với lô đất rẫy có diện tích 7.860m²; số thửa 60; tờ bản đồ số 89 đất tọa lạc tại khối 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc

Năm 2018 bà L3 có đi du lịch nước ngoài, sau đó bà L3 về lại Việt Nam và bà L3 thường xuyên đi thành phố Hồ Chí Minh thăm con, do vậy ông Q bà H khởi kiện bà T, bà L thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật và tôi xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

- *Bà Vũ Thị H3 khai*: vào năm 2008 bà H3 và bà L3 có góp tiền mua lô đất rẫy của ông Q bà H với diện tích 7.860 m², đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc với số tiền 450.000.000 đồng. Khi mua bà H3 đưa tiền cho bà L3, bà L3 là người trực tiếp đứng mua bán đất nói trên. Vụ việc tranh chấp giữa ông Q, bà H và bà T không liên quan gì đến bà H3 nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng: Bà Lê Thị T3, bà Hoàng Thị Thanh P không đến tòa làm việc do đó Tòa án không thể lấy lời khai bà T3 và bà P được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST, ngày 05/2/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; a khoản Điều 39; Điều 147; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 116; Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 500; Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H. Về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/2018/HĐCN ngày 07 tháng 5 năm 2018 giữa bà Đỗ Hồng Xuân L và ông Đỗ Văn H2; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 507504 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/6/2018 cho ông Đỗ Văn H2; Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H đối với phần đất có diện tích 180,3m² tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ số 414, đường Nguyễn Văn C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/02/2021, nguyên đơn ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đồng thời thay đổi nội dung kháng cáo, từ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện sang kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Trợ giúp viên pháp lý - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho rằng: cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tham gia tố tụng, ông là người thực hiện Trợ giúp pháp lý, không phải là Luật sư – Văn phòng Luật sư Đức L. Mặt khác, Bản án sơ thẩm

không thể hiện ý kiến trình bày nội dung vụ án của Trợ giúp viên pháp là không đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự – Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vì bản án vi phạm về mặt tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phúc thẩm trình bày ý kiến:

Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Bản án sơ thẩm chỉ xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa làm rõ khi chuyển nhượng các bên có chuyển nhượng tài sản trên đất hay không. Do đó, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét quan điểm thay đổi nội dung kháng cáo và quan điểm bảo vệ của trợ giúp viên pháp lý, cụ thể: ông Q bà H thay đổi nội dung kháng cáo từ kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn sang kháng cáo theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm. HĐXX thấy: theo quy định tại khoản 2 Điều 284 của BLTTDS quy định “*Trước khi bắt đầu phiên tòa hoặc tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo có quyền thay đổi, bổ sung kháng cáo, Viện kiểm sát có quyền thay đổi, bổ sung kháng nghị nhưng không được vượt quá phạm vi kháng cáo, kháng nghị ban đầu nếu thời hạn kháng cáo, kháng nghị đã hết*”. Do đó, ngày 25/6/2021, người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà H có đơn đề nghị thay đổi nội dung kháng cáo là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu và hết thời hạn kháng cáo nên không được chấp nhận.

[1.3] Xét quan điểm của Trợ giúp viên pháp lý cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng. HĐXX xét thấy, Bản án sơ thẩm xác định sai tư cách của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và không ghi nhận quan điểm trình bày của Trợ giúp viên pháp lý là thiếu sót. Tuy nhiên, Trợ giúp viên pháp lý hay Luật sư đều là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và việc cấp sơ thẩm không ghi nhận quan điểm trình bày của Trợ giúp viên pháp lý không làm thay đổi nội dung vụ việc. Do đó, không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn HĐXX thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: ngày 28/11/2005, hộ ông Phạm Thanh Q, được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) số AD 562890, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32, diện tích 180,3m², địa chỉ thửa đất phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, nguồn gốc sử dụng đất: nhận quyền sử dụng đất do nhận cho tặng quyền sử dụng đất (BL số 03, 04). Do đó, hộ ông Q là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất và có nguồn gốc rõ ràng.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà H với bà L; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà L với Ngân hàng NN&PTNT tỉnh Đắk Lắk-phòng giao dịch Thành Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông H2, HĐXX thấy:

[2.2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà H với bà L, thấy rằng: ông Q, bà H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất như nhận định tại [2.1], ông Q, bà H xác định từ năm 2007, ông Q, bà H đã dùng GCNQSDĐ thế chấp vay vốn Ngân hàng, đến ngày 22/6/2011 ông Q, bà H trả nợ Ngân hàng đồng thời xóa thế chấp GCNQSDĐ. Do không trả nợ đúng hạn theo cam kết của hợp đồng tín dụng nên bị liệt vào khách hàng nợ xấu trên hệ thống Ngân hàng. Với nhu cầu tiếp tục vay vốn, ông Q bà H và bà L thỏa thuận, ông Q, bà H nhờ bà L đứng tên hộ quyền sử dụng đất, sau đó bà L dùng GCNQSDĐ thế chấp vay vốn Ngân hàng đưa tiền cho ông Q, bà H sử dụng và được bà L đồng ý. Ngày 22/6/2011, ông Q, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, hợp đồng được các bên lập thành Văn bản và được Văn phòng công chứng Đắk Lắk chứng thực. Ngày 29/6/2011, bà L được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột thay đổi nội dung cơ sở pháp lý sang tên cho bà L. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, đúng mục đích các bên thỏa thuận, đúng pháp luật và không vi phạm đạo đức, tuân thủ đúng hình thức, đúng chủ thể tham gia giao kết theo quy định tại các Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 388, Điều 389, Điều 401, Điều 402, Điều 405 và Điều 697 của Bộ

luật dân sự năm 2005 nên có hiệu lực. Do đó, bà L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất. Hợp đồng không giả tạo, không lừa dối, không vô hiệu.

[2.2.2] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà L với Ngân hàng NN&PTNT tỉnh Đắk Lắk – phòng giao dịch Thành Đ (viết tắt Ngân hàng), thấy rằng: như đã nhận định và phân tích tại [2.2.1] hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với vợ chồng ông Q, bà H có hiệu lực và bà L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất. Giữa bà L với ông Q, bà H thỏa thuận bà L đứng tên GCNQSDĐ vay tiền Ngân hàng đưa cho ông Q, bà H sử dụng nên ngày 08/07/2011, bà L ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng, để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, bà L ký hợp thế chấp tài sản với Ngân hàng trong đó có thửa đất ông Q, bà H đã chuyển nhượng cho bà L, hợp đồng thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên tuân thủ đúng hình thức. Mặc dù, tại thời điểm bà L thế chấp GCNQSDĐ, ông Q, bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất (sinh sống trên đất). Tuy nhiên, bà L thế chấp tài sản theo thỏa thuận của Q, bà H nên buộc ông Q, bà H phải nhận thức được trong trường hợp bà L không trả hoặc trả không hết nợ thì tài sản thế chấp được xử lý để thu hồi nợ. Như vậy, hợp đồng thế chấp là hợp pháp, tuân thủ đúng hình thức, nội dung và chủ thể giao kết theo quy định tại các Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 348, Điều 355 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên có hiệu lực. Ngoài ra, do bà L không trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng cũng như việc xử lý tài sản mà bà L thế chấp đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự (viết tắt là: Quyết định CNSTTCCĐS) số 96/2016/QĐST-DS ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột có hiệu lực pháp luật.

[2.2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông H2, thấy: Quyết định CNSTTCCĐS số 96/2016/QĐST-DS ngày 22/7/2016, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B ra quyết định thi hành án số 353/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2016. Giữa bà L và ông H2 thỏa thuận ông H2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 180,3m², địa chỉ thửa đất phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để bà L dùng tiền chuyển nhượng đất trả nợ Ngân hàng. Ngày 02/4/2018 bà L trả hết nợ Ngân hàng, đồng thời xóa thế chấp và ngày 17/5/2018, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2, được công chứng theo quy định, tại thời điểm chuyển nhượng bà L là người đứng tên GCNQSDĐ, tại các Biên bản làm việc ngày các 07/11/2012 và 21/12/2012 giữa Ngân hàng với đại diện của bà L và ông Q thỏa thuận “*Đề nghị Ngân hàng cho gia đình thời gian để xử lý bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng*”; tại Biên bản làm việc ngày 09/3/2016 “*Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản để thu hồi nợ, ông Q bà H đề nghị mua lại thửa đất theo giá thị trường với giá 1.000.000.000 đồng*” (B1 42, 43). Như

vậy, việc bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng buộc vợ chồng ông Q, bà H phải biết, đây là hậu quả tất yếu phải xảy ra. Ông H2 nhận chuyển nhượng đất ngay tình. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông H2 có hiệu lực.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn cho rằng chỉ nhờ bà L đứng tên hộ GCNQSDĐ để vay vốn Ngân hàng cho ông Q, bà H chứ thực tế không có việc giao nhận số tiền chuyển nhượng đất 1.200.000.000 đồng, sau khi đứng tên GCNQSDĐ bà L vay Ngân hàng 1.000.000.000 đồng nhưng không giao tiền cho ông Q, bà H nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông H2, công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H. HĐXX thấy rằng: ông Q, bà H là công dân Việt Nam không bị hạn chế về việc đứng tên quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nhưng đã tự nguyện để bà L đứng tên hộ nhà đất nhằm mục đích thuận lợi, nhanh chóng khi dùng làm tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Ông Q, bà H đủ nhận thức buộc phải biết khi đến hạn mà bà L không trả được nợ thì quyền sử dụng đất mà ông Q, bà H nhờ bà L đứng tên phải bị xử lý để trả nợ. Ngân hàng nhận thế chấp và ông H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không biết và không có nghĩa vụ phải biết bà L đã trả số tiền 1.200.000.000 đồng nhận chuyển nhượng đất và 1.000.000.000 đồng vay Ngân hàng cho ông Q, bà H hay không. GCNQSDĐ đứng tên bà L nên Ngân hàng và ông H2 không có nghĩa vụ phải biết bà L là người đứng tên hộ, mặc dù thời điểm bà L thực hiện các giao dịch ông Q, bà H đang quản lý, sử dụng nhà đất nhưng chính ông Q bà H là người ký các biên bản đã đồng ý xử lý tài sản với Ngân hàng đồng nghĩa với việc ông Q, bà H đồng ý để bà L thế chấp, đồng ý việc bà L bán tài sản trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng nhận thế chấp, ông H2 nhận chuyển nhượng đất đều là ngay tình nên không thể chịu hậu quả do ông Q, bà H gây ra. Ngoài ra, việc giao nhận tiền giữa các bên không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án vì ông Q, bà H xác nhận, không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà H với bà L, không yêu cầu giải quyết buộc bà L phải thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không yêu cầu bà L phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng vay ngân hàng trong cùng một vụ án nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[2.4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng, cấp sơ thẩm chưa làm rõ các bên đương sự thỏa thuận chuyển nhượng đất có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất hay không. HĐXX xét thấy, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ “tài sản trên đất là 01 căn nhà tạm có diện tích 65,6m², xây dựng năm 2010, có kết cấu móng xây đá hộc, khung gỗ chịu lực, vách tôn bao quanh, nền lán xi măng, không đóng trần, mái lợp tôn thiếc” (BL163, 164), tại phiên tòa phúc thẩm đại diện

theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận việc chuyển nhượng đất đương nhiên phải chuyển nhượng cả tài sản trên đất, mặc dù tài sản trên đất chỉ là căn nhà tạm, giá trị rất nhỏ. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Từ những nhận định và phân tích [2] không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy: như nhận định và phân tích tại [2]. Bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H là hộ nghèo nên được miễn án phí không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[4] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST, ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/2018/HĐCN ngày 07 tháng 5 năm 2018 giữa bà Đỗ Hồng Xuân L và ông Đỗ Văn H2; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 507504 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/6/2018 cho ông Đỗ Văn H2; Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H đối với phần đất có diện tích 180,3m² tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ số 414, đường Nguyễn Văn C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí: áp dụng Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, vợ chồng ông Phạm Thanh Q và bà Nguyễn Thị Kim H được miễn nộp tiền án phí.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền