TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 19/2025/DS-PT
Ngày: 09-01-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Đình Triết

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn

Ông Nguyễn Huờn

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 346/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc*:* "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DSST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 412/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 394/2024/QĐ-PT ngày 27/12/2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Bà H T Ayũn, sinh năm 1979; địa chỉ: Buôn P, xã EY, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T; sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn TH, xã ĐG, huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

*Bị đơn: Bà H B Niê, sinh năm 1986, có đơn xin xét xử vắng mặt;

Ông Lê Kim U, sinh năm 1984, có mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn P, xã EY, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H B Niê: Luật sư Đặng Ngọc H – Văn phòng luật sư Tín Nghĩa, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: 59 TĐT, Tp. BMT, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Y G Niê, sinh năm 1975 (chồng H T); địa chỉ: Buôn P, xã EY, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Y G Niê: Ông Nguyễn Thanh T; sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn TH, xã ĐG, huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

2. Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 33 NTMK, thị trấn PA, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc S – Chức vụ: Phó trưởng phòng – phụ trách, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng công chứng TN; địa chỉ: 139 GP, thị trấn PA, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo pháp luật: Ông Chè Nại K – Chức vụ: Trưởng văn phòng, vắng mặt.

4. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 46 PBC, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lăng Trọng D – Chức vụ; Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP, vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn PA, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1975, có mặt;

Ông Mạc Văn L, sinh năm 1966, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 1013/35 BVH, khu phố 7, phường LB, TP. BH, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện ủy quyền cho nguyên đơn bà H T Ayũn, đồng thời là đại diện ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y G Niê ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Bà H T Ayũn, bà H B Niê, ông Lê Kim U sống cùng buôn nên quen biết nhau. Ngày 17/08/2011, bà H T có nhờ bà H B làm thủ tục vay tiền ngân hàng giùm 180.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên, bà H B Niê có yêu cầu vợ chồng bà H T ký hợp đồng thế chấp QSD đất cho Ngân hàng tại nhà bà H B Niê đối với 02 thửa đất gồm: Thửa đất 380, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.504m^2 và thửa đất 411, tờ bản đồ số 15, diện tích 5.100m^2.

Ngày 18/01/2012, bà H B có giao cho bà H T 180.000.000 đồng, lãi suất theo thỏa thuận miệng 2,25%/tháng, thời hạn vay 05 năm. Bà H T đưa tiền cho bà H B trả lãi cho Ngân hàng đến năm 2014, thì ông U đến nhà buộc vợ chồng

bà H T phải bàn giao thửa đất số 411 với lý do vợ chồng bà H T đã tặng cho bà H B thửa đất 411 trên. Vì tại thời điểm này ông U làm cán bộ Đội CSĐT Công an huyện KP, nên vợ chồng bà H T phải bàn giao thửa đất số 411 cho ông U tránh tội chống người thi hành công vụ. Sau đó, bà H T được biết ngày 17/08/2011, bà H B Niê lợi dụng vợ chồng bà H T là người dân tộc thiểu số thiếu hiểu biết, bà H B hướng dẫn cho vợ chồng bà H T ký hợp đồng thế chấp QSD đất cho Ngân hàng nhưng thực tế bà H B lừa dối vợ chồng bà H T ký hợp đồng tặng cho QSD đất cho bà H B. Sau đó, bà H B mang hợp đồng đến Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk ghép trang lời chứng, đóng dấu giáp lai thành hợp đồng tặng cho QSD đất hợp pháp, nên trên các trang hợp đồng đều không có chữ ký giáp lai của vợ chồng bà H T và bà H B. Để hợp thức hóa hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 24/08/2011, bà H B làm sơ yếu lý lịch có mối quan hệ nhân thân, bà H B là em ruột của ông Y G nộp cho Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk để hoàn tất hợp đồng tặng cho QSD đất mà vợ chồng bà H T không biết. Như vậy, hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 17/08/2011 giữa vợ chồng bà H T Ayũn và bà H B Niê không phù hợp về mặt hình thức theo quy định tại khoảng 6 Điều 35 mục 1 Chương IV của Luật công chứng năm 2006, không phù hợp về mặt nội dung nên vô hiệu là có căn cứ.

Đến khoảng tháng 06/2019, bà H T làm đơn tố cáo bà H B đến Công an tỉnh Đắk Lắk. Ngày 28/06/2019, Phòng PX05 Công an tỉnh Đắk Lắk chuyển đơn đến Công an huyện KP giải quyết, thì ông Lê Kim U viết giấy cam kết nội dung *"Ngày 18/01/2012, ông Lê Kim U có mua của vợ chồng bà H T Ayũn thửa đất số 380 và thửa đất số 411 với giá 180.000.000 đồng, đến ngày 16/01/2013, nếu vợ chồng bà H T Ayũn trả cho ông Lê Kim U 180.000.000 đồng và lãi suất 2,25% thì ông Lê Kim U sẽ hoàn trả lại tài sản cho vợ chồng bà H T Ayũn"*. Theo đó, ngày 02/12/2019, Công an huyện KP có công văn số 1293 trả lời cho Phòng PX05 được biết kết quả xác minh, bà H B không có dấu hiệu phạm tội hình sự. Xét thấy, ông U tự viết giấy cam kết làm căn cứ giải quyết đơn tố cáo, nên không có chữ viết chữ ký của vợ chồng bà H T, không có căn cứ để xác định vợ chồng bà H T bán 2 thửa đất cho ông U, không có căn cứ để xác định 180.000.000 đồng là tiền vay hay là tiền chuyển nhượng QSD đất. Hơn nữa, ông U không có giao giấy cam kết cho vợ chồng bà H T, nên vợ chồng bà H T không biết gì về việc ông U và bà H B cho vợ chồng bà H T chuộc lại tài sản trong thời hạn 1 năm. Dẫn đến việc, bà H B tự khai tại Công an huyện KP, ông U viết giấy cam kết có nội dung mâu thuẫn với hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 17/8/2021, có căn cứ chứng minh hợp đồng tặng cho QSD đất này là che dấu một giao dịch khác, nên vô hiệu.

Sau đó bà H T có khởi kiện bà H B ra Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc ngày 20/8/2021. Ngày 13/9/2021 tại Tòa, bà H B khai: *Ngày 10/08/2011, vợ chồng bà H T có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 411 và thửa đất số 380 cho bà H B, vợ chồng bà H T sẽ chịu các khoản thuế và lệ phí, nên bà H T đề nghị lập hợp đồng tặng cho để giảm tiền thuế, toàn bộ thủ tục là do bà H T lo, bà H B chỉ ký hợp đồng và nhận sang tên giấy chứng nhận QSD đất qua tên bà H B. Theo đó, vợ chồng bà H T kí hợp đồng tặng cho QSD đất cho bà H B tại*

Phòng công chứng số 2 Đắk Lắk. Sau khi ký hợp đồng, bà H B đã thanh toán tiền chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng bà H T đầy đủ, bà H T đã giao 02 giấy chứng nhận QSD đất cho bà H B Niê. Sau đó, bà H B Niê chuyển nhượng QSD đất sang cho người khác, bà H T Ayũn không có ý kiến gì. Cho thấy lời khai của bà H B Niê hoàn toàn mâu thuẫn đối với giấy cam kết của ông U ngày 18/01/2012, mâu thuẫn đối với hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 17/08/2011. Bởi lẽ căn cứ theo giấy cam kết ngày 18/01/2012, thể hiện về việc vợ chồng bà H T ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông U là để thế chấp cho khoản tiền vay 180.000.000 đồng, do đó ông U mới cam kết cho vợ chồng bà H T trả 180.000.000 đồng và lãi suất 2.25% chuộc lại 2 thửa đất trong thời hạn 1 năm, dẫn đến việc bà H B Niê khai tại Tòa ngày 13/09/2021, vợ chồng bà H T bán đất cho bà H B là không có căn cứ. Bởi lẽ căn cứ theo hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 17/08/2011, thì bên nhận tặng cho là bà H B chịu tiền thuế, theo đó bà H B mới làm sơ yếu lý lịch là em của ông Y G đề được tặng cho QSD đất, bà H B Niê là người viết phiếu yêu cầu Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk lập hợp đồng tặng cho QSD đất mà vợ chồng bà H T không biết, nên bà H B không có trả tiền chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng bà H T, chứng minh hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 17/08/2011 che đậy 1 giao dịch khác, nên vô hiệu.

Căn cứ theo biên bản lấy lời khai ngày 14/08/2023, bà H B khai: *Do vợ chồng bà H T Ayũn nợ bà H B Niê 1 khoản tiền cần phải trả, nên có nhu cầu chuyển nhượng QSD đất của gia đình. Nếu ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì bà H T phải chịu 1 khoản thuế lớn, vì vậy hai bên thống nhất là hợp đồng tặng cho QSD đất, nhưng thực tế giao dịch của hai bên là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Sau khi thống nhất, bà H B Niê đã vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Hòa Bình 900.000.000 đồng.* Cho thấy, 02 thửa đất của bà H T Ayũn, năm 2011 có trị giá khoản 1,5 tỷ đồng, thì không có lý do gì vợ chồng bà H T bán 2 thửa đất trên cho bà H B 180.000.000 đồng. Ví như vợ chồng bà H T có nợ bà H B 180.000.000 đồng, thì chỉ cần bán đi 1 phần đất là đủ trả nợ cho bà H B, không có lý do gì vợ chồng bà H T để cho bà H B và ông U lấy 2 thửa đất của vợ chồng bà H T trị giá 1,5 tỷ đồng trừ nợ 180.000.000 đồng là không có căn cứ, chứng minh bà H B lừa dối vợ chồng bà H T ký hợp đồng tặng cho QSD đất cho bà H B là có căn cứ, chứng minh hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 17/08/2011 giữa vợ chồng bà H T và bà H B là giao dịch bị lừa dối, nên vô hiệu.

Do vợ chồng bà H T không có bán, tặng, cho, nhận tiền, bàn giao đất cho bà H B, cho nên ngày 17/08/2011, vợ chồng bà H T ký hợp đồng tặng cho QSD đất cho bà H B rồi mà vợ chồng bà H T vẫn quản lý sử dụng dất, bà H B không có yêu cầu vợ chồng bà H T bàn giao đất. Mãi đến năm 2014, ông U lợi dụng chức vụ và quyền hạn là Công an huyện Krông Păc, ép vợ chồng bà H T phải bàn giao thửa đất số 411, buộc vợ chồng bà H T phải giao đất tránh chống người thi hành công vụ, còn thửa đất 380, có ngôi nhà gỗ là tài sản duy nhất của gia đình bà H T, hiện thời vợ chồng bà H T đang sinh sống cho đến nay bà H B không có tranh chấp QSD đất, chứng minh vợ chồng bà H T không có tặng cho QSD đất cho bà H B là có căn cứ.

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

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 17/08/2011 giữa bên tặng cho bà H T Ayũn, ông Y G Niê và bên nhận tặng cho bà H B Niê, công chứng số 5724, quyển số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk vô hiệu một phần đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.504m^2 (diện tích thực tế 1.477,7m^2), giải quyết hậu quả đối với hợp đồng này.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Mạc Văn L về việc tuyên buộc bà H T Ayũn, ông Y G Niê và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm bàn giao tài sản là: Quyền sử dụng đất số CQ 485609, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, diện tích 1504m^2, tọa lạc tại: Buôn P, xã EY, huyện KP cho gia đình bà trên thực tế thì bà H T Ayũn và ông Y G Niê không đồng ý, bởi vì: Bà P, ông L nhận chuyển nhượng đất của của ông C, bà H thì bà P, ông L phải yêu cầu ông C, bà H phải bàn giao đất, bà H T và ông Y G không có nghĩa vụ bàn giao đất.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Nguyên đơn thống nhất theo kết quả định giá ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc và không đề nghị Tòa án tiến hành định giá lại. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai bị đơn bà H B Niê trình bày: Bà H T Ayũn, ông Y G Niê và bà H B sống cùng buôn (ông Y G Niê là họ hàng với bà H B). Do vợ chồng bà H T Ayũn nợ một khoản nợ đã đến hạn phải trả nên có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình. Nếu ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà H T phải chịu một khoản lớn vì vậy hai bên thống nhất là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng thực tế giao dịch của hai bên là hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi thống nhất bà H B đã vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk phòng giao dịch Hoà Bình để vay 900.000.000 đồng, hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Hai bên cũng thống nhất nếu trong thời hạn 01 năm mà gia đình bà H T trả lại tiền thì bà H B nhất trí chuyển lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà H T và tính theo lãi suất ngân hàng mà bà H B đã vay.

Vì vậy ngày 17/08/2011 giữa bà H B và vợ chồng bà H T Ayũn đã đến Phòng công chứng số 02, tỉnh Đắk Lắk để ký kết hợp đồng tặng cho đối với 02 thửa đất: thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, diện tích 1504m^2 và thửa đất số 411, tờ bản đồ số 15, diện tích 5100m^2.

Từ khi hai bên ký kết hợp đồng tặng cho vào năm 2011 mặc dù bà H B là người đứng tên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H B vẫn cho gia đình bà H T sử dụng, canh tác. Nhưng thời gian đã quá một năm, mặc dù bà H B vẫn nhắc gia đình bà H T về việc thanh toán lại tiền để bà H B trả lại quyền sử dụng đất nhưng gia đình bà H T không có khả năng mua lại. Sự việc kéo dài rất nhiều năm, do bà H B cần phải thanh toán nợ ngân hàng vì vậy bà H B đã chuyển nhượng thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, diện tích 1504m^2 cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H vào năm 2019. Sau đó bà H B được biết ông C, bà H cũng đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh P.

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

Nay bà H T Ayũn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 17/08/2011 giữa bên tặng cho bà H T Ayũn, ông Y G Niê và bên nhận tặng cho bà H B Niê, công chứng số 5724, quyển số 01/2017 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 02, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu một phần đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, diện tích 1504m^2 và giải quyết hậu quả đối với hợp đồng này thì bà H B không chấp nhận vì hợp đồng tặng cho ngày 17/08/2011 đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và hoàn toàn hợp pháp. Nếu bà H T cho rằng bà không ký bất cứ chữ ký nào trong hợp đồng tặng cho thì bà H T có quyền giám định chữ ký của mình.

Đối với yêu cầu độc lập của bà P, ông L về việc buộc bà H T Ayũn, ông Y G Niê và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm bàn giao tài sản là: Quyền sử dụng đất số CQ 485609, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, có diện tích là 1.504m^2, tọa lạc tại: Buôn P, xã EY, huyện KP cho bà P, ông L trên thực tế thì bà H B đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Nguyễn Thị Thanh P) trình bày:

Theo đơn khởi kiện của bà H T yêu cầu Tòa án: Tuyên hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 giữa bà H T Ayũn, ông Y G Niê với bà H B Niê vô hiệu và giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu nói trên. Thì ý kiến của bà P như sau: Quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng tặng cho, hiện nay đã được gia đình bà P nhận chuyển nhượng từ bà H, ông C vào ngày 14/01/2019, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi kí kết hợp đồng, bà P, ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 485609 vào ngày 14/02/2019, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, diện tích là 1.504m^2, tọa lạc tại: Buôn P B, xã EY, huyện KP. Kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay, bà H, ông C muốn bàn giao đất trên thực địa cho gia đình bà P thì không rõ lí do tại sao mà người đang quản lí đất vào thời điểm này là bà H T, ông Y G Niê lại cố tình chiếm giữ đất, không chịu bàn giao đất. Sau đó, bà H T, ông Y G Niê liên tục làm thủ tục khởi kiện bà H B Niê tại Tòa án và có liên quan đến quyền sử dụng diện tích đất này, nên cho đến nay, gia đình bà P vẫn chưa được sử dụng và quản lý diện tích đất nói trên. Giá trị của tài sản nói trên tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì gia đình bà P không đồng ý vì gia đình bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đúng theo trình tự, quy định của pháp luật.

Đồng thời, bà P, ông L khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên buộc bà H T Ayũn, ông Y G Niê và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H

phải có trách nhiệm bàn giao tài sản là: Quyền sử dụng đất số CQ 485609, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, diện tích 1.504m^2, tọa lạc tại: Buôn P, xã EY, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk cho bà P, ông L trên thực tế để bà P, ông L tiến hành quản lý và sử dụng tài sản nói trên theo quy định.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Bà P vẫn thống nhất theo kết quả định giá ngày 28/7/2023 của Tòa án và không đề nghị Tòa án tiến hành định giá lại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H và chồng là ông Nguyễn Văn C không có mối quan hệ gì với bà H B Niê, bà H T Ayũn, ông Y G Niê và vợ chồng ông bà Mạc Văn L và Nguyễn Thị Thanh P. Sau khi được biết Tòa án thông báo về nội dung khởi kiện của bà H T Ayũn và bà H B Niê, bà H trình bày về nội dung giao dịch giữa chúng gia đình bà H và vợ chồng bà H B Niê, ông Lê Kim U như sau:

Xuất phát từ nhu cầu của gia đình nên khi biết có người muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại buôn Pan, xã Ea Yông, huyện Krông Pắc, qua tìm hiểu thì người có quyền sử dụng đất trên là bà H B Niê và ông Lê Kim U, xét thấy quyền sử dụng đất này phù hợp với nhu cầu của gia đình nên gia đình bà H đã tiến hành giao dịch. Vào tháng 12/2018 vợ chồng bà H đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.504m^2, thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33. Khi ký kết hợp đồng thì quyền sử dụng đất này đứng tên vợ chồng bà H B Niê và ông Lê Kim U, xét thấy diện tích đất cụ thể, giấy tờ pháp lý rõ ràng, không có tranh chấp với ai nên các bên đã tiến hành giao dịch. Sau đó diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng bà H.

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

Đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho của bà H T Ayũn với bà H B Niê và ông Lê Kim U thì bà H, ông C không liên quan, hiện nay vợ chồng bà H, ông C cũng không còn quản lý đối với quyền sử dụng đất này nữa, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giấy tờ pháp lý của đất đang là của bà H B Niê sử dụng và lúc đó cũng không có tranh chấp gì với ai. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn bà H T Ayũn yêu cầu, giải quyết: "Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011, công chứng số 5724, quyển số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk giữa bên tặng cho bà H T Ayũn, ông Y G Niê và bên nhận tặng cho bà H B Niê đối với Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 485609 do Sở L

nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/01/2019, thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, tổng diện tích là 1.504m^2, toạ lạc tại Buôn P, xã EY, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu và giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu".

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Mạc Văn L có yêu cầu khởi kiện độc lập, tuyên buộc bà H T Ayũn, ông Y G Niê và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm bàn giao tài sản là: Quyền sử dụng đất số CQ 485609, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, diện tích 1504m^2, tọa lạc tại: Buôn P, xã EY, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk cho ông bà trên thực tế để ông bà tiến hành quản lý và sử dụng tài sản nói trên theo quy định.

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

Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011, công chứng số 5724, quyển số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk giữa bên tặng cho bà H T Ayũn, ông Y G Niê và bên nhận tặng cho bà H B Niê đối với Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 485609 do Sở L nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/01/2019, thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, tổng diện tích là 1.504m^2 cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Mạc Văn L:

Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011, công chứng số 5724, quyển số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk giữa bên tặng cho bà H T Ayũn, ông Y G Niê và bên nhận tặng cho bà H B Niê về việc bà H T Ayũn tặng cho bà H B quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0406952 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 14/02/1998. Xét thấy hợp đồng tặng cho đã được công chứng đầy đủ, đúng quy định của pháp luật, vì vậy đến ngày 18/10/2011 Uỷ ban nhân dân huyện Krông Pắc đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33 cho bà H B Niê theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 862811 (đã thay đổi người sử dụng đất là H B Niê và Lê Kim U). Ngày 25/7/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP đã chỉnh lý biến động về sử dụng đất với nội dung: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H.

Ngày 18/01/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP nhận được đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, diện tích 1504m^2, lý do biến động là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mạc Văn L và bà Nguyễn Thị Thanh P. Xét thấy hồ sơ thủ tục đã được công chứng đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, đổi tên người sử dụng thửa đất ông Mạc Văn L và bà Nguyễn Thị Thanh P. Đến ngày 14/02/2019 ông Mạc Văn L và bà Nguyễn Thị Thanh P đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh

Đắk Lắk cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485609.

Toàn bộ hồ sơ, thủ tục biến động về việc sử dụng đất từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0406952 ngày 14/02/1998, đến số BE 862811 ngày 18/10/2011 và số CQ 485609 ngày 14/02/2019 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật. Việc tranh chấp của các đương sự đề nghị Toà án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

Đối với việc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Mạc Văn L có yêu cầu khởi kiện độc lập, tuyên buộc bà H T Ayũn, ông Y G Niê và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm bàn giao tài sản là: Quyền sử dụng đất số CQ 485609, thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, diện tích 1.504m^2, đây là tranh chấp giữ các bên trong quá trình bàn giao, quản lý quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho nhau, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại công văn số 08/CV-VPCCTN ngày 24/5/2024 người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng TN trình bày:

Ngày 12/5/2023 Văn phòng Công chứng TN nhận được Thông báo số (4a/TBTL-VA ngày 10/5/2023 về việc thụ lý vụ án (Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập) của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Dăk Lăk giữa nguyên đơn là bà H T Ayũn và ông Y G Niê, dịa chỉ: Buôn P, xã EY, huyện KP, tỉnh Đăk Lăk và bị đơn là và H B Niê và ông Lê Kim U, địa chỉ: Buôn P, xã EY, huyện KP, tỉnh Dăk Lăk. Văn phòng Công chứng TN với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trọng vụ án dân sự.

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

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

Người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Phòng công chứng số 2 nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án số 04/2023/TBTL-VA ngày 03/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc

giữa nguyên đơn bà H T Ayũn và bị đơn bà H B Niê, ông Lê Kim U, địa chỉ Buôn P, xã EY, huyện KP,tỉnh Đắk Lắk đối với Văn bản công chứng ngày 17/8/2011 của Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk giữa bên tặng cho là ông Y G Niê, bà H T Ayũn, bên nhận tặng cho là bà H B Niê.

Qua kiểm tra, đối chiếu, rà soát nội dung thông báo về việc thụ lý vụ án số 04/2023/TBTL-VA ngày 03/01/2023 và Hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2011tại hồ sơ lưu trữ văn bản công chứng. Đồng thời, Phòng công chứng số 2 đã làm việc trực tiếp với công chứng viên Nguyễn Ngọc K, là người chứng nhận hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2011 (hiện tại công chứng viên Nguyễn Ngọc K đã thôi việc theo chế độ nên không còn thuộc biên chế của Phòng công chứng số 2).

Phòng công chứng số 2 có ý kiến như sau: Ngày 17/8/2011 Phòng Công chứng số 2 có chứng nhận hợp đồng tặng cho giữa bên tặng cho là ông Y G Niê, bà H T Ayũn, bên nhận tặng cho là bà H B Niê.

Về thủ tục công chứng: Nội dung, hình thức, mục đích của hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2011 đã được công chứng đúng theo quy định Luật công chứng hiện hành, không vi Phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng các bên giao kết có mặt, cung cập đầy đủ các giấy tờ liên quan đến việc tặng cho, đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và ký Hợp đồng trước mặt công chứng viên. C vì vậy, Hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2011 được công chứng đúng theo quy định pháp luật. Vậy, Phòng công chứng số 2 không đồng ý với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2011.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 465, Điều 467, Điều 722 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009 - 2010).
- Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 166, Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H T Ayũn;

- Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011, công chứng số 5724, quyển số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng

số 02 tỉnh Đắk Lắk giữa bên tặng cho bà H T Ayũn, ông Y G Niê với bên nhận tặng cho bà H B Niê đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.504m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0406952 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 14/02/1998 bị vô hiệu.

- Buộc bà H B Niê và ông Lê Kim U phải thanh toán cho bà H T Ayũn, ông Y G Niê số tiền là 1.084.518.200 đồng (Một tỷ, không trăm tám mươi bốn triệu, năm trăm mười tám nghìn, hai trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H, ông Y G Niê và bà H T Ayũn phải bàn giao thửa đất số 380, tờ bản đồ 33, diện tích 1.504m^2 (theo đo đạc thực tế 1477,7m^2) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485609 ngày 14/02/2019 cho ông Mạc Văn L và bà Nguyễn Thị Thanh P. Và giao toàn bộ tài sản trên đất gồm: 85 cây sầu riêng vối trồng năm 2016; 07 cây sầu riêng Dona ghép trồng năm 2016; 02 cây mít thái ghép trồng năm 2018; 01 cây hồng xiêm trồng năm 2018; 01 cây dừa xiêm trồng năm 2018; 01 cây dừa thường; 01 giếng nước đào đường kính 1,5m, sâu 24m, có nắp đậy và thành giếng xây; 01 phần căn nhà gỗ, mái lợp tôn, nền xi măng, vách gỗ diện tích 54,3m^2, có tứ cận: phía Bắc, phía Nam, phía đông thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 33 các cạnh dài lần lượt là 3,68m + 5,37m + 12m, phía Tây giáp đất ông Y Khăn Ayũn cạnh dài 12,12m.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/9/2024, bà H B Niê kháng cáo Bản án sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kông Pắc, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/9/2024, ông Nguyễn Thanh T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kông Pắc, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Mạc Văn L.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu, người kháng cáo giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H B Niê luật sư Đặng Ngọc H trình bày:

Vợ chồng bà H T có làm thủ tục chuyển quyền sử dụng hai thửa đất cho vợ chồng bà H B để nhờ vợ chồng bà H B đứng ra vay tiền. Bà H T cam kết trong thời hạn một năm từ khi nhận tiền nếu không thanh toán được nợ thì sẽ đồng ý giao hai thửa đất cho vợ chồng bà H B. Do không có khả năng thanh toán nên vợ chồng bà H T đã tự nguyện bàn giao hai thửa đất cho vợ chồng bà H B theo như các tài liệu bị đơn đã cung cấp tại cấp phúc thẩm. Giá trị thời điểm chuyển nhượng hai thửa đất tương đương với số tiền vay. Như vậy, đây là hợp đồng có điều kiện chứ không phải che giấu một giao dịch dân sự khác. Cấp sơ thẩm cho rằng hình thức của hợp đồng không đảm bảo do không ký giáp lai ở các trang. Tôi xác định hợp đồng vi phạm về hình thức là do lỗi của công chứng viên không phải lỗi của gia đình bà H B, ông T cho rằng bị đơn lừa nguyên đơn ký hợp đồng thế chấp sau đó ghép trang lời chứng đóng dấu giáp lai thành hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ là là suy diễn, không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu, buộc vợ chồng bà H B thanh toán lại ½ giá trị tài sản cho bà H T là không có cơ sở. Đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 ông Nguyễn Thanh T, bà H B Niê trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T, bà H B Niê, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án bà H T cho rằng có nhờ bà H B làm thủ tục vay 180.000.000 đồng, bà H B yêu cầu bà H T ký hợp đồng thế chấp cho bà H B Niê thửa đất số 380, tờ bản đồ số 22 và thửa đất số 411 tờ bản đồ số 15, do

tin tưởng nên bà H T có ký hợp đồng. Bà H T đã nhận 180.000.000 đồng từ bà H B, lãi suất thỏa thuận miệng là 2,25%/tháng, thời hạn vay 5 năm. Sau này bà H T mới biết bà H B lừa dối bà H T ký hợp đồng tặng cho hai thửa đất trên cho bà H B chứ không phải hợp đồng thế chấp. Bà H B cho rằng do vợ chồng bà H T nợ bà H B một khoản tiền nhưng không trả được nên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 380, tờ bản đồ số 22 và thửa đất số 411 tờ bản đồ số 15 cho bà H B với giá 180.000.000 đồng, đồng thời thoả thuận trong thời hạn 01 năm mà gia đình bà H T trả lại số tiền đã nhận của bà H B thì bà H B chuyển lại quyền sử dụng đất cho bà H T cho bà H B. Tuy nhiên, các bên thống nhất lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tránh phải chịu các khoản thuế. Tuy nhiên, các bên đương sự đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm bị đơn chỉ cung cấp giấy cam kết đề ngày 18/01/2012 với nội dung *"Ông Lê Kim U có mua của vợ chồng ông Y G Niê và bà H T Ayũn thửa đất diện tích 5100m^2 và thửa đất diện tích 1504m^2 với giá 180.000.000 đồng. Đến ngày 16/01/2013, nếu vợ chồng ông Y G Niê và bà H T Ayũn trả lại cho ông Lê Kim U 180.000.000 đồng và lãi suất 2,25% thì ông U sẽ hoàn lại tài sản trên cho vợ chồng bà H T Niê"* nhưng không có chữ ký xác nhận của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn ông Lê Kim U cung cấp tài liệu chứng cứ mới là giấy biên nhận có xác nhận của ban tự quản thôn và giấy thỏa thuận ngày 20/06/2013 thể hiện nội dung vợ chồng bà H T sang tên cho vợ chồng bà H B hai thửa đất để bà H B đứng ra vay vốn ngân hàng, bà H T đã nhận 180.000.000 đồng từ vợ chồng bà H B vào ngày 17/01/2012 và cam kết đến ngày 16/01/2013 sẽ hoàn trả khoản vay, nếu sai hẹn sẽ đồng ý giao tài sản cho vợ chồng H B để phát mãi trả ngân hàng. Đến ngày 20/6/2013 các bên viết giấy thỏa thuận thể hiện gia đình bà H T không đủ điều kiện thanh toán cho ngân hàng nên tự nguyện bàn giao tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không có mặt, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không xác định được chữ ký chữ viết trong các tài liệu có phải do nguyên đơn viết và ký ra không.

Xét thấy, đây là tài liệu chứng cứ mới chưa được xem xét ở cấp sơ thẩm nên cần cần hủy bản án sơ thẩm chuyển vụ án về cấp sơ thẩm để tiến hành điều tra, đối chất và giám định chữ ký chữ viết trong trường hợp cần thiết để xác định có hay không việc thỏa thuận chuyển giao quyền sử dụng đất giữa các bên, từ đó mới làm căn cứ để đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng và xem xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2.2] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2011 thể hiện vợ chồng bà H T tặng cho vợ chồng ông U thửa đất 380, và thửa đất 411 nhưng trong vụ án đương sự chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với thửa 380 nên cấp sơ thẩm tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu đối với số tiền 180.000.000 đồng. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn cung cấp thông báo thụ lý số 369/2024/TLST-DS ngày 06/12/2024 thể hiện Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đang thụ lý giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y G Niê và bà H T

Ayũn về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ số 15 vô hiệu nên cần nhập hai vụ án để giải quyết triệt để, toàn diện vụ án đối với khoản tiền 180.000.000 đồng bị đơn đã giao cho nguyên đơn.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên xét thấy đơn kháng cáo của bà H B Niê và ông Nguyễn Thanh T là có cơ sở nên cần chấp nhận đơn kháng cáo - hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận nên bà H B Niê, bà H T Niê không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoản trả cho bà H B Niê 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2023/0006058 ngày 03/10/2024 (ông Lê Kim U nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T và bà H B Niê - Hủy Bản án sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận nên bà H B Niê, bà H T Niê không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoản trả cho bà H B Niê 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2023/0006058 ngày 03/10/2024 (ông Lê Kim U nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Kông Pắc;
- Chi cục THADS huyện KP;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết