

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 180/2021/DS-PT.

Ngày: 29 - 9 - 2021.

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và
tranh chấp hợp đồng thuê đất”.

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

**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 Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: 1. Ông Y Phi Kbuôr

2. Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 150/2021/DSPT ngày 17 tháng 8 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, bồi thường thiệt hại theo hợp đồng*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk bị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2021/QĐ-PT ngày 10/9/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 180/2021/QĐ-PT ngày 20/9/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Y N Byă, sinh năm 1993 và bà H P Bdap, sinh năm 1996. Cùng địa chỉ: Buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà H Y Byă (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/01/2021 và ngày 15/4/2021) – Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Bà Trần Thị Phương L - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà H Y Byă, sinh năm 1964 và ông Y M Niê, sinh năm 1966; Cùng địa chỉ: Buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Ông Y M vắng mặt, có đơn xin vắng mặt; bà H Y có mặt.

3.2. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1965 và bà Trần Thị Ánh H, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin vắng mặt;.

3.3. Ông Thái Hoài N, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.4. Văn phòng Công chứng C;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đông Tùng –có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Ông Y Jáo Byă, sinh năm 1973 và bà H Wir Bđap, sinh năm 1977; Cùng địa chỉ: Buôn Hra Ea Tlă, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Điều có đơn xin vắng mặt.

3.6. Bà Lê Thị X, sinh năm 1972 và ông Thái Văn L, sinh năm 1971; Cùng địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk - Điều có đơn xin vắng mặt.

3.7. Ông Thái Hoài N , sinh năm 1994; Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk - Có đơn xin vắng mặt.

3.8. Ngân hàng N; Địa chỉ: Đường L, phường T, quận B, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện C; có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là bà Trần Thị Phương Lan trình bày:***

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/7/2020, cũng như những lời khai của đại diện cho nguyên đơn tại Tòa án, vào tháng 7/2018, thông qua một người quen bà H Y Byă biết bà Lê Thị H cho vay đáo hạn Ngân hàng nên đã tìm gặp bà H và vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 4.000 đồng - 5.000 đồng/ 1.000.000 đồng/ngày. Khi vay bà H Y có ký giấy vay và đưa cho bà H giữ. Tuy nhiên do bà H Y có nợ xấu không vay lại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh huyện C (viết tắt là Ngân hàng) được nên bà H Y làm thủ tục sang tên thửa đất số 3245, tờ bản đồ số 20, diện tích 6000m², tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CI 821358 cho vợ chồng con trai bà H Y (là ông Y N Byă và bà H P Bđap) để đi vay Ngân hàng. Tuy nhiên, số tiền Ngân hàng cho vay không đủ để trả nợ cho bà H (vì đến tháng 10/2018 bà H tính nợ gốc và lãi là 500.000.000 đồng). Do vậy bà H nói chuyển nhượng thửa đất số 3245 cho bà trong thời hạn 01 năm, để bà H đứng tên đi vay Ngân hàng sẽ vay được nhiều hơn. Trong thời hạn 01 năm, nếu ông Y N và bà H P (viết tắt là vợ chồng ông Y N) có đủ số tiền gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng trả nợ cho bà H, thì bà H sẽ sang tên thửa đất số 3245 lại cho vợ chồng ông Y N, trường hợp không trả được nợ thì bà H được quyền sở hữu thửa đất trên, bà H Y và vợ chồng ông Y N đồng ý.

Ngày 23/10/2018 các bên lập giấy cam kết như đã thỏa thuận, giấy do bà H viết, ông Y N và bà H cùng ký xác nhận. Cùng ngày, vợ chồng ông Y N đã lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 3245 cho bà H.

Tiếp đến ngày 01/11/2018 vợ chồng Y N có trả cho bà H tiền lãi 01 năm của số tiền nợ gốc (từ ngày 23/10/2018 đến ngày 23/10/2019) là 55.000.000 đồng.

Sau đó vào ngày 23/10/2019 gần đến hạn 01 năm, vợ chồng ông Y N và bà H Y nhiều lần gọi điện thoại cho bà H để gặp mặt trả hết số tiền còn nợ, để bà H sang tên lại quyền sử dụng đất như trong cam kết, nhưng bà H trốn tránh, không nhận điện thoại và không chịu gặp. Qua thời hạn 01 năm, bà H lại yêu cầu vợ chồng ông Y N phải trả 01 tỷ đồng, thì mới sang tên lại. Vợ chồng ông Y N biết đã bị bà H lừa, vì thửa đất 6000 m² trị giá thực tế hiện nay là 1,2 tỷ đồng, nên bà H trốn tránh không chịu gặp.

Gia đình có làm đơn gửi các cơ quan, ban ngành yêu cầu giải quyết nhưng không có kết quả. Đến nay được biết bà H đã chuyển nhượng thửa đất số 3245 cho bà Lê Thị X (là mẹ chồng của bà H) và bà X đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số CT 377333 ngày 05/02/2020.

Do thiếu hiểu biết về pháp luật, tin tưởng vào việc thỏa thuận cho bà H đứng tên quyền sử dụng đất trong thời hạn 01 năm để có thêm thời gian trả nợ. Bản chất của việc lập Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 23/10/2018 là giả tạo, nhằm mục đích cầm cố, đảm bảo cho việc trả nợ. Bà H đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết của vợ chồng ông Y N, lừa ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm chiếm đoạt tài sản.

Về giấy vay tiền đề ngày 26/10/2018, có nội dung bà H có mượn của ông Y Jào Byă và bà H Wir Bdap (là bố mẹ đẻ của bà H P, viết tắt là vợ chồng ông Y Jào) số tiền 100.000.000 đồng mà bà H Y nộp cho Tòa án, do đây là giấy photo và bà H cũng không thừa nhận, nên đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết nội dung này.

Để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông Y N yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Y N Byă và bà H P Bdap, bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị H xác lập ngày 23/10/2018 đối với thửa đất số 3245, diện tích: 6000 m² đất, tờ bản đồ số 20, địa chỉ tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo GCNQSDĐ số CI 821358, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/8/2017 cho bà H Y Byă, đã đăng ký biến động sang tên cho ông Y N và bà H P ngày 18/10/2018, được Phòng công chứng C công chứng số 07251, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/10/2018, là vô hiệu.

Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà H phải trả lại toàn bộ thửa đất số 3245. Về số tiền 100.000.000 đồng vay của vợ chồng ông Y Jào trả nợ cho bà H, do bà H không thừa nhận, hơn nữa bà H Y cũng không có giấy tờ gốc, nên vợ chồng ông Y N đồng ý trả lại số tiền mà bà H Y còn nợ bà H trước đó là 500.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 24/10/2019 đến nay.

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà H Y Byă trình bày:**

Bà H Y thống nhất với nội dung trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và không bổ sung ý kiến gì thêm.

*** Bị đơn bà Lê Thị H trình bày:**

Vào tháng 10/2018 (không nhớ rõ ngày), bà H Y đến hỏi vay số tiền 500.000.000 đồng để chuộc đất từ bà Hoa ở thị xã Buôn Hồ và ông Vương đầu

trợ (địa chỉ, họ tên cụ thể bà H không biết, do bà H Y vay tiền nóng của những người này nên bị siết đất), thấy hoàn cảnh của bà H Y khó khăn nên bà H đồng ý cho bà H Y vay 500.000.000 đồng, có lập giấy vay và bà H là người giữ, nhưng nay đã để thất lạc, lãi suất thỏa thuận theo lãi Ngân hàng, hẹn sau 01 tháng khi vay được tiền của Ngân hàng sẽ trả lại cho bà H. Sau đó bà H Y đưa cho bà H 02 GCNQSDĐ thửa đất số 3245 và thửa đất số 4811 có đất thổ cư.

Đến hạn bà H Y không trả được nên đã sang nhượng thửa đất số 3245, tờ bản đồ số 20, diện tích 6.000m² cho vợ chồng ông Y N để vay Ngân hàng nhưng cũng không vay được, nên các bên đã thống nhất sang nhượng thửa đất số 3245 cho bà H để trừ nợ, đồng thời lấy bì đỏ thổ cư về. Giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, được trừ hết vào số tiền bà H Y đã nợ bà H trước đó.

Ngày 23/10/2018, các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng C theo quy định của pháp luật, tuy nhiên trong hợp đồng ghi là 50.000.000 đồng mục đích để giảm thuế. Chiều cùng ngày, gia đình ông Y N đến nhà bà H nói muốn chuộc lại thửa đất số 3245, nếu trong 01 năm vợ chồng ông Y N có đủ 500.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi Ngân hàng trả lại cho bà H, thì bà H sẽ sang tên lại cho vợ chồng ông Y N. Nếu hết thời hạn trả tiền, mà không có tiền trả thì bà H được quyền sử dụng thửa đất số 3245 mãi mãi về sau. Bà H đồng ý, do đó các bên lập giấy cam kết theo nội dung hai bên thỏa thuận. Ngoài ra bà H còn yêu cầu khi chuộc lại đất, thì đến nhà bà H nói chuyện và lập lại biên bản tại Văn phòng công chứng.

Ngày 01/11/2018, gia đình ông Y N có thông toán tiền lãi trước 01 năm (từ ngày 23/10/2018 đến ngày 23/10/2019) là 55.000.000 đồng cho bà H.

Từ khi nhận chuyển nhượng bà H có nhận bàn giao đất, trên đất đã có tiêu và cà phê do gia đình ông Y N trồng. Năm 2018, bà H có làm hàng rào thép gai xung quanh trên đất hết 15.000.000 đồng, đồng thời nhổ bỏ cây đã già cỗi, luân công cây hoa màu. Bà H có nhờ gia đình ông Y N chăm sóc cây trồng, ngoài ra bà còn thuê người khác làm vườn, tiền phân bón, thuốc trừ sâu do bà H bỏ ra, chi phí hết khoảng 30.000.000 đồng. Do ít khi ra vườn nên bà H không biết còn ai sử dụng thửa đất số 3245 nữa hay không, còn lúc đến thăm vườn và trực tiếp chăm sóc cây trồng thì bà H không thấy ai, phía gia đình ông Y N cũng không nói cho bà H biết về việc cho người khác thuê đất. Từ tháng 10/2018 đến năm tháng 10/2019 bà H sử dụng đất và không tranh chấp với ai. Về tiền đầu tư trên đất bà H chỉ trình bày chứ không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hết thời hạn 01 năm như đã thỏa thuận, nhưng không thấy vợ chồng ông Y N liên lạc gì, cũng không thấy đến nhà bà H nên bà H biết gia đình ông Y N không chuộc đất nữa. Do không có nhu cầu sử dụng đất, nên đầu năm 2020, bà H đã chuyển nhượng thửa đất số 3245 cho bà Lê Thị X với giá 800.000.000 đồng, để trừ vào tiền bà H còn nợ bà X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng C. Đến ngày 05/02/2020 thì bà X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số CT 377333 mang tên bà X.

Sau khi chuyển nhượng đất cho bà X, thì bà H mới biết trong diện tích thửa đất trên bà H Y và ông Y M (viết tắt là vợ chồng bà H Y) có cho ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H (viết tắt là vợ chồng ông Đ) thuê 4000 m² từ ngày

01/01/2013 với thời hạn 20 năm, sử dụng trồng cây cà phê và cây hồ tiêu, khoan 01 giếng nước.

Còn về tờ “Giấy vay mượn tiền” đề ngày 26/10/2018 (bản photo) mà bà H Y có nộp cho Tòa án với nội dung: *“Bà Lê Thị H có mượn của ông Y Jào Byă, sinh năm 1973 và bà H Wir Bdap, sinh năm 1977; Địa chỉ: xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 100.000.000 đồng để làm giấy tờ sang tên cho tôi của ông Y N Byă, bà H rút tiền trước của ông Y Jào Byă và bà H Wir Bdap 100.000.000 đồng trong thời gian tôi đang làm chưa xong giấy tờ của ông Y N Byă.*

Tôi xin hứa sẽ trả lại số tiền của ông Y Jào Byă và bà H Wir Bdap sau khi làm xong giấy tờ của ông Y N với số tiền tôi đã vay... ”.

Bà H cho biết bà không mượn 100.000.000 đồng của vợ chồng ông Y Jào như “Giấy vay mượn tiền” trên, giấy này do gia đình bà H Y làm giả, photo chữ ký, điểm chỉ của bà H từ giấy cam kết ngày 23/10/2018 giữa bà và vợ chồng Y N ra để dán vào tờ “Giấy vay mượn tiền” đề ngày 26/10/2018 xong photo nộp cho Tòa án.

Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Y N, về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2018 giữa vợ chồng ông Y N và bà H đối với thửa đất số 3245, tờ bản đồ số 20, tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, là vô hiệu; đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì hợp đồng sang nhượng trên là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp và đúng quy định pháp luật, hiện nay đất đã chuyển nhượng cho bà X nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi chính đáng của bà X.

Về hợp đồng vợ chồng ông Đ thuê đất thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- Bà H Y Byă trình bày:

Về việc bà H Y vay nợ tiền bà H, do không có tiền trả nên vợ chồng bà có chuyển nhượng thửa đất số 3245 cho vợ chồng ông Y N, sau đó vợ chồng ông Y N chuyển nhượng lại cho bà H, thì bà thống nhất với nội dung trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Ngày 23/10/2018, vợ chồng Y N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 3245 cho bà H. Các bên chỉ thực hiện việc chuyển nhượng trên giấy tờ còn thực tế không có việc bàn giao đất, bà H cũng không sử dụng đất ngày nào. Còn việc bà H sau đó sử dụng GCNQSDĐ để làm gì thì bà không biết.

Đến ngày 01/11/2018 vợ chồng ông Y N đã trả cho bà H trước 01 năm tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng (từ ngày 23/10/2018 đến ngày 23/10/2019) là 55.000.000 đồng. Có bà H’Tha My Bkrông làm chứng.

Hết thời hạn 01 năm như cam kết, ông Y N đi vay Ngân hàng với số tiền là 150.000.000 đồng, vợ chồng ông Y Jào vay Ngân hàng thêm 300.000.000 đồng, tổng cộng 450.000.000 đồng, gia đình bà đã liên hệ với bà H để trả tiền nợ nhưng bà H trốn tránh không gặp mặt, gọi điện thoại thì tắt máy, đến nhà thì đóng cửa (có chứng cứ là file ghi âm, bà đã cung cấp cho Tòa án) (BL 219). Bà H có nói muốn chuộc lại đất thì phải trả 01 tỷ đồng, nhưng gia đình bà H Y không đồng ý. Sau đó gia đình bà có làm đơn gửi các cơ quan ban ngành yêu cầu giải quyết

nhưng không có kết quả. Đến tháng 3/2020 thì bà H Y biết được bà H đã chuyển nhượng thửa đất số 3245 cho bà X.

Bà H Y đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với số tiền 100.000.000 đồng gia đình bà H Y vay của vợ chồng ông Y Jào trả nợ bà H, do bà H không thừa nhận và bà H Y cũng không có giấy tờ gốc, nên bà H Y đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết.

Về hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2013 giữa vợ chồng bà H Y với vợ chồng ông Đ, hai bên lập hợp đồng viết giấy tay với nhau, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà H Y đã cho vợ chồng ông Đ thuê 4.000m², trong diện tích thửa đất số 3245; Mục đích để trồng cây lâu năm, trồng cà phê và tiêu, thời hạn 20 năm (từ năm 2013 đến năm 2033), giá thuê đất là 40.000.000 đồng, đến nay vợ chồng ông Đ đã trả xong tiền thuê đất. Vợ chồng ông Đ công tác và sử dụng đất từ năm 2013 đến năm 2020 thì không được sử dụng nữa, do phát sinh tranh chấp với bà X. Diện tích 2.000m² còn lại của thửa đất thì gia đình bà H Y quản lý sử dụng đến khi phát sinh tranh chấp.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Đ, trong thời gian vợ chồng ông Đ thuê đất thì bà H Y có nợ tiền của bà H và không có khả năng trả, nên bà H Y phải chuyển nhượng thửa đất số 3245 cho ông Y N, mục đích để ông Y N đứng tên vay Ngân hàng nhưng cũng không vay được nên giữa bà H Y và bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 3245 cho bà H trong thời hạn 01 năm, hết thời hạn trên gia đình bà H Y sẽ trả lại tiền cho bà H, còn bà H trả lại đất.

Các thỏa thuận giữa gia đình bà H Y với bà H cũng như việc chuyển nhượng đất từ bà H Y cho ông Y N, từ vợ chồng ông Y N chuyển nhượng sang cho bà H, thì bà H Y không nói cho vợ chồng ông Đ biết, còn phía bà H biết vì bà H Y đã cho xem hợp đồng thuê đất của vợ chồng ông Đ.

Vợ chồng ông Đ vẫn công tác và sử dụng diện tích 4.000m² từ tháng 01/2013, đến tháng 05/2020 thì vợ chồng ông Đ mới biết đất đã được bà H chuyển nhượng cho bà X, đến tháng 6/2020 gia đình bà H rào cổng lại không cho vợ chồng ông Đ sử dụng nữa.

Nay vợ chồng ông Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ Hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2013 giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng bà H Y, vì hiện nay vợ chồng ông Đ không được sử dụng đất thuê theo hợp đồng, thì bà H Y không đồng ý. Bà H Y vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến khi hết hạn mà các bên đã ký kết.

Còn về vợ chồng ông Đ yêu cầu buộc bà Lê Thị X là người đang sử dụng đất phải bồi thường cho vợ chồng ông Đ, thì bà H Y có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa gia đình ông Y N và bà H xong trước, sau mới giải quyết tranh chấp bồi thường hợp đồng thuê đất, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

- Vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Về hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng bà H Y vào ngày 01/01/2013, đúng như bà H Y trình bày, trong hợp đồng có ghi tên ông Trần Quốc Thắng (là con trai của vợ chồng ông Đ) là người thừa kế, để trong thời hạn thuê đất, nếu vợ chồng ông Đ không sử dụng thì ông Thắng là người tiếp tục sử dụng

đất. Còn cho đến hiện tại vợ chồng ông Đ là người sử dụng và công tác trên diện tích đất thuê, ông Thắng không có đầu tư công sức gì.

Sau khi thuê đất vợ chồng ông Đ đã trồng 450 cây cà phê vào năm 2013 và 450 cây hồ tiêu vào năm 2014; khoan 01 giếng nước sâu 65m; đầu tư 02 đường ống tưới nước chôn dưới đất dài 100m mua năm 1994 với giá 1.500.000 đồng.

Đến tháng 5/2020, bà H đến nói cho ông Đ biết thửa đất ông Đ đang thuê bà H đã mua rồi, nếu ông Đ nhận chuyển nhượng thì bà H chuyển nhượng cho, ông Đ có hỏi bà H Y, thì bà H Y nói đất đang tranh chấp không được chuyển nhượng, đến tháng 6/2020 gia đình bà H rào cổng lại không cho vợ chồng ông Đ sử dụng nữa và gia đình bà H tự ý thu hoạch sản phẩm tiêu, cà phê vụ năm 2020.

Nay ông Đ biết bà H Y vay của bà H 500.000.000 đồng, nhưng không trả được, nên đã chuyển nhượng thửa đất số 3245 mà vợ chồng ông Đ đang thuê cho ông Y N. Mục đích là để vợ chồng ông Y N nhận và trả nợ thay cho bà H Y. Ngày 23/10/2018, vợ chồng Y N đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H; sau này bà H đã chuyển nhượng cho bà X và bà X đã được cấp GCNQSDĐ. Khi các bên chuyển nhượng, thì không ai nói cho vợ chồng ông Đ biết.

Nay thửa đất đã chuyển nhượng cho người khác, vợ chồng ông Đ không được sử dụng đất thuê theo hợp đồng, nên yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2013, giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng bà H Y, buộc bà X phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về tài sản theo hợp đồng cho vợ chồng ông Đ theo kết quả định giá mà Tòa án đã định giá là 388.000.000 đồng.

Đối với 02 đường ống tưới nước chôn dưới đất dài 100m mua năm 1994 với giá 1.500.000 đồng, giá trị tài sản khấu hao đến nay không còn nên không yêu cầu phải bồi thường.

- Văn phòng Công chứng C, người đại diện theo pháp luật ông Phan Đông Tùng trình bày:

Ngày 23/10/2018, Văn phòng Công chứng C nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa: Bên chuyển nhượng là vợ chồng Y N Byã và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị H; Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 3245, tờ bản đồ số 20, diện tích 6000m², như trong GCNQSDĐ số CI 821358 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/8/2017.

Sau khi thực hiện đầy đủ thủ tục quy định tại Điều 40 và 41 Luật công chứng, xét thấy tài sản chuyển nhượng hợp pháp, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự nên Văn phòng Công chứng C đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo quy định của pháp luật; Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 07251, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/10/2018.

Về nội dung khởi kiện của vợ chồng ông Đ đối với Hợp đồng thuê đất lập ngày 01/01/2013 giữa họ với vợ chồng bà H Y Byã, thì Văn phòng không có liên quan nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Thái Hoài Nam tại biên bản lấy lời khai trình bày:

Ông Nam là chồng của bà H và là con ruột của vợ chồng bà X. Ông Nam thống nhất với nội dung trình bày của bà H và không bổ sung ý kiến gì thêm.

- *Vợ chồng bà Lê Thị X và ông Thái Văn Lục tại biên bản lấy lời khai trình bày:*

Về thửa đất số 3245, tờ bản đồ số 20, diện tích 6000m², tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, bà H không có nhu cầu sử dụng, nên ngày 10/01/2020 bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà X (là cha mẹ đẻ của chồng bà H), với giá 800.000.000 đồng và để trừ vào tiền bà H còn nợ vợ chồng bà X. Ngày 05/02/2020 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số CT 377333 cho bà X.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X và bà H là hợp pháp, đúng quy định pháp luật, thửa đất này hiện nay vợ chồng bà X đang quản lý và sử dụng, đã ủy quyền cho con trai ruột (là ông Thái Hoài N) thế chấp ở Ngân hàng để vay 300.000.000 đồng, hơn 01 năm nay rồi. Còn về việc trước đây các bên giao dịch và sau này khởi kiện ra Tòa án thì vợ chồng bà X không biết.

Nay vợ chồng ông Y N khởi kiện bà H, yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2018 giữa vợ chồng ông Y N với bà H, đối với thửa đất số 3245 là vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bà H phải trả lại thửa đất số 3245, vợ chồng ông Y N đồng ý trả lại số tiền 500.000.000 đồng mà bà H Y nợ bà H trước đó. Vợ chồng ông Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2013, giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng bà H Y. Buộc bà X phải bồi thường cho vợ chồng ông Đ trị giá vườn cây cà phê, cây tiêu, giếng nước khoan thì vợ chồng bà X không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Còn về yêu cầu của vợ chồng ông Đ, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2013, giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng bà H Y, thì vợ chồng bà X không có liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Ông Thái Hoài N tại biên bản lấy lời khai trình bày:*

Ông Thái Hoài N là con ruột của ông Lục và bà X. Ngày 10/12/2020, ông N có vay của Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng để đầu tư làm ăn, thời hạn vay 03 năm, lãi suất 10,5%/năm. Để bảo đảm cho khoản vay vợ chồng bà X đã ủy quyền cho ông N ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 50/TC/2020 ngày 08/12/2020 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, thửa đất số 3245, diện tích 6000m², tờ bản đồ số 20 tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số CT 377333 ngày 05/02/2020 mang tên bà Lê Thị X. Đến nay ông vẫn đang thực hiện đúng nghĩa vụ với Ngân hàng.

Đối với việc tranh chấp thửa đất số 3245 giữa các bên với nhau ông N không biết và không có liên quan nên không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Vợ chồng ông Y Jào Byă và bà H Wir Bdap tại biên bản lấy lời khai trình bày:*

Vợ chồng ông Y Jào và bà H Wir là thông gia với gia đình bà H Y, con gái của vợ chồng ông Y Jào (là bà H P Bdap) lấy ông Y N Byă (là con trai của bà H

Y), còn với bà H thì vợ chồng ông Y Jào có quen biết do trước đây có đi làm thuê cho gia đình bà H.

Việc bà H Y và bà H vay tiền cũng như việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Y N và bà H như thế nào thì vợ chồng ông Y Jào không biết. Vào ngày 25/10/2018 vợ chồng ông Y Jào có vay Ngân hàng với thời hạn vay đến ngày 24/10/2019, khi hết hạn vay vợ chồng ông Y Jào không có tiền trả, nên ngày 25/10/2019 vợ chồng ông Y Jào đi vay ở ngoài để đáo hạn trả nợ cho Ngân hàng và vay lại Ngân hàng 300.000.000 đồng để trả lại cho người vay. Hiện tại ông bà vẫn nợ Ngân hàng 300.000.000 đồng. Không có việc ông bà đi vay Ngân hàng 300.000.000 đồng để cho gia đình bà H Y vay lại và chuộc đất từ bà H.

Ngày 26/10/2018 vợ chồng ông Y Jào có cho vợ chồng ông Y N vay 100.000.000 đồng, không lập giấy tờ, nghe ông Y N nói vay giùm cho mẹ ông, còn cụ thể thì ông bà không rõ, ông bà trực tiếp đưa tiền cho ông Y N chứ không phải đưa cho bà H. Việc vợ chồng ông Y N nợ tiền bà H như thế nào thì ông, bà không biết.

Việc các bên tranh chấp với nhau, vợ chồng ông Y Jào không liên quan hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ngân hàng N - chi nhánh huyện C, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức T trình bày:*

Ngày 10/12/2020, Ngân hàng với ông Thái Hoài N có ký Hợp đồng tín dụng số 5229-LAV-202002375 ngày 10/12/2020 và Giấy nhận nợ 01 số 5229-LDS-202004470, ông N vay Ngân hàng 300.000.000 đồng để chăm sóc cà phê, tiêu và chăn nuôi, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 10/12/2020 đến ngày 10/12/2021, kỳ trả lãi 12 tháng/lần, gốc trả cuối kỳ. Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà X và ông Lục đã ủy quyền cho ông N ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 50/TC/2020 ngày 08/12/2020 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 3245, diện tích 6000m², tờ bản đồ số 20 tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số CT 377333 ngày 05/02/2020 mang tên bà Lê Thị X.

Do khoản vay chưa đến hạn nên Ngân hàng chưa yêu cầu ông N trả nợ, Ngân hàng vẫn duy trì hợp đồng cho tới khi nào có vi phạm hợp đồng. Đối với tranh chấp giữa các đương sự có ảnh hưởng tới tài sản bảo đảm đang thế chấp tại Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào các khoản 3, 6, 9, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 92; Điều 144; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 165; Điều 220; Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 426, Điều 703, Điều 705, Điều 708, Điều 712, Điều 713 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 117, Điều 120, Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 133, Điều 160; Điều 161, Điều 165, Điều 166, Điều 364, Điều 370, Điều 404, Điều 407, Điều 423, Điều 425, Điều 427, Điều 428, Điều 500 và Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 100, Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 15; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016 ngày 30/12/2016 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 về mức thu án phí, lệ phí Tòa án*”.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Y N Byă và bà H P Bdap về việc:

1.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Y N Byă và bà H P Bdap, bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị H xác lập ngày 23/10/2018 đối với thửa đất số 3245, tờ bản đồ số 20, diện tích: 6000 m², địa chỉ tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 821358, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/8/2017 cho bà H Y Byă, đã đăng ký biến động sang tên cho ông Y N Byă ngày 18/10/2018, được Văn phòng công chứng C công chứng số 07251, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/10/2018, là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Lê Thị H phải trả lại thửa đất số 3245, tờ bản đồ số 20, diện tích: 6000 m², địa chỉ tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 821358 cấp ngày 15/8/2017 cho bà H Y Byă, đã đăng ký biến động sang tên cho ông Y N Byă ngày 18/10/2018.

2. Bác yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H về việc:

Buộc bà Lê Thị X phải bồi thường tiền thiệt hại về tài sản là vườn cây cà phê, cây tiêu, giếng nước khoan thuộc thửa đất số 3245, địa chỉ tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, cho vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H là 388.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H về việc:

Hủy bỏ Hợp đồng thuê đất lập ngày 01/01/2013, giữa vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H với vợ chồng bà H Y Byă và ông Y M Niê, đối với diện tích đất thuê 4000m², thuộc diện tích của thửa đất số 3245, tại buôn Hra Ea Tlă, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyết định về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/7/2021, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị, các đương sự có mặt trình bày ý kiến tranh luận và vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi

thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, lập luận, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk – Huy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 như sau:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3245 giữa vợ chồng ông Y N Byă, bà H'P Bdap với bà Lê Thị H là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bị đơn bà H phải trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vợ chồng ông Y N, nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất ngân hàng; Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ bà G yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê đất giữa ông Đ bà G với bà H'Y và yêu cầu được giải quyết thiệt hại do hợp đồng bị hủy bỏ. Do đó, cần xác định tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê đất” theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đầy đủ và phù hợp.

Đơn kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Y N Byă - bà H P Bdap và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Y Byă, nộp trong thời hạn luật định, đã được nhận thông báo đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng đều không đóng nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm nhưng Kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành đúng quy định nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Y N Byă - bà H'P Bdap với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị H đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 3245, tờ bản đồ số 20, diện tích 6000m², tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 821358 (sau đây gọi tắt là thửa 3425), thì thấy:

Quá trình làm việc tại Tòa án, vợ chồng ông Y N, bà H và bà H Y (là mẹ đẻ ông Y N) đều thừa nhận bà H'Y có nợ tiền của bà H chưa trả được. Bà H'Y cho rằng chỉ vay của bà H 200.000.000 đồng nhưng bà H tính lãi lên thành

500.000.000 đồng, còn bà H thì cho rằng cho bà H'Y vay 500.000.000 đồng theo lãi suất Ngân hàng, có lập thành văn bản. Tuy nhiên, các bên không cung cấp được cho Tòa án văn bản giao dịch vay tiền. Nhưng nội dung tại đơn khởi kiện ngày 23/7/2020 thì nguyên đơn ông Y N Byă và vợ là H P Bdap trình bày bà H'Y có vay tiền của bà H số tiền 500.000.000 đồng và bà H'Y chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 3245 cho vợ chồng ông Y N để vợ chồng ông Y N nhận nợ và trả nợ thay cho bà H'Y. Do đó, đã đủ căn cứ xác định được bà H'Y có nợ của bà H 500.000.000 đồng tiền nhưng chưa trả, đến hạn trả nợ, bà H Y liên hệ vay Ngân hàng để trả nợ cho bà H nhưng Ngân hàng không cho vay, nên ngày 05/10/2018 vợ chồng bà H Y đã chuyển nhượng thửa đất số 3245 cho vợ chồng ông Y N là con trai của bà H'Y để vay Ngân hàng mục đích vay để trả nợ cho bà H. Tuy nhiên, thấy số tiền cho vay cũng không đủ để trả nợ, nên vợ chồng bà H'Y cùng vợ chồng ông Y N đã thống nhất để vợ chồng ông Y N nhận nợ và trả nợ thay cho bà H Y bằng hình thức vợ chồng ông Y N chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3245 cho bà H. Ngày 23/10/2018, vợ chồng ông Y N Byă- bà H'P Bdap và bà Lê Thị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3245, trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (các bên khai mục đích là để giảm tiền đóng thuế). Nhưng trên thực tế thì bên nhận chuyển nhượng đất thanh toán cho bên chuyển nhượng đất bằng hình thức khấu trừ 500.000.000 đồng mà bà H'Y còn nợ của bà H (vợ chồng ông Y N trả nợ cho bà H thay cho bà H'Y đối với số tiền 500.000.000 đồng), việc chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện, được các bên thừa nhận, đồng thời các bên thực hiện đầy đủ thủ tục mà pháp luật quy định, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3245 có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đồng thời giao dịch vay tài sản số tiền 500.000.000 đồng giữa bà H Y Byă và bà H đã được thanh toán xong. Ngoài ra các bên không còn giao dịch nào khác nhằm che dấu hay giả tạo đối với hợp đồng nêu trên.

Xét nội dung tại Giấy cam kết ngày 23/10/2018, thể hiện “...trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày 23/10/2018 đến hết ngày 23/10/2019, nếu như vợ chồng Y N có đủ số tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng trả nợ cho bà H, thì bà H sẽ sang tên thửa đất số 3245 lại cho vợ chồng Y N. Trong trường hợp không trả được nợ thì bà H được quyền sử dụng thửa đất trên mãi mãi về sau”. Đây là văn bản thỏa thuận riêng do các bên tự lập sau khi các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 3245, thỏa thuận này nhằm mục đích để bên chuyển nhượng có thể chuộc lại tài sản của bên nhận chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm, với điều kiện là vợ chồng Y N phải trả được số tiền 500 triệu đồng và tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng thì bà H sẽ chuyển nhượng trở lại thửa đất 3245 cho vợ chồng ông Y N. Giấy cam kết này các bên lập cũng hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không cung

cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc vợ chồng ông Y N có liên hệ với bà H để trả số tiền 500.000.000 đồng và lãi như nội dung cam kết, mà phía nguyên đơn chỉ cung cấp được chứng cứ duy nhất thể hiện việc vợ chồng anh Y N có trả cho bà H được 55.000.000 đồng tiền lãi vào ngày 01/11/2018. Vì vậy, đến ngày 10/01/2020 (đã quá thời hạn cam kết), bà H mới chuyển nhượng thửa đất 3245 cho bà Lê Thị X, hai bên đã hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật và bà X đã nhận đất.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, tuy nhiên cấp sơ thẩm không xem xét và giải quyết đối với khoản tiền 55.000.000 đồng mà vợ chồng ông Y N đã đưa cho bà H vào ngày 01/11/2018, là thiếu sót làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông Y N. Vì vậy cần bổ sung bản án sơ thẩm về nội dung này, buộc bà H phải trả lại cho với chồng ông Y N Bằng, bà H P Báp số tiền 55.000.000 đồng, thì mới phù hợp.

Từ phân tích, lập luận trên cho thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Y N sang bà Lê Thị H là hợp pháp nên được công nhận, bà H không vi phạm nội dung tại Giấy cam kết lập ngày 23/10/2021. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng kiểm sát về việc xử lý số tiền 55.000.000 đồng nêu trên thì mới giải quyết triệt để vụ án.

[2.2] Xét nội dung yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H.

Quá trình tham gia tố tụng và theo Văn bản Hợp đồng trồng cà phê ký kết giữa vợ chồng ông Đ và G với vợ chồng bà H'Y Bằng và ông Y M Niê thì thấy, vào ngày 01/01/2013 vợ chồng ông Đ thuê 4.000m² đất, trong diện tích thửa đất số 3245 đang thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà H'Y Bằng và ông Y M Niê (gọi tắt là vợ chồng bà H'Y); Mục đích để trồng cây lâu năm, trồng cà phê và tiêu, thời hạn 20 năm (từ năm 2013 đến năm 2033), giá thuê đất là 40.000.000 đồng, ông Đ đã trả tiền xong. Xét hợp đồng của các bên mặc dù chưa tuân thủ về mặt hình thức là phải công chứng, chứng thực nhưng trên thực tế các bên đã thực hiện đầy đủ các nội dung trong hợp đồng, vợ chồng ông Đ công tác và sử dụng đất ổn định không có tranh chấp từ năm 2013 đến năm 2020 thì không được sử dụng nữa, bởi lý do là khi bà X nhận đất chuyển nhượng thì phát sinh tranh chấp giữa ông Đ với bà X. Do vậy, giao dịch thuê đất giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng bà H'Y ngày 01/01/2013 vẫn có hiệu lực cho đến thời điểm năm 2020.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 24/3/2021 thì trên thửa đất 3245 có các tài sản gồm: 438 cây Cà Phê trồng 2013, 450 cây Cà Phê trồng 2014, 450 cây Muồng trồng năm 2013, 01 giếng nước và đường ống tưới, tổng giá trị tài sản đã được định giá là 388.777.500 đồng. Ông Đ khai đây là tài sản do gia đình ông tạo lập từ thời điểm thuê đất của bà H'Y, các đương sự không có ý kiến phản đối nên lời khai của ông Đ cần được chấp nhận.

Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với chồng ông Y N Bằng, bà H P Báp, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phần yêu

cầu độc lập của ông Đ, hủy hợp đồng thuê đất nói trên là có căn cứ. Tuy nhiên, việc hủy hợp đồng làm phát sinh thiệt hại thực tế của vợ chồng ông Đ đối với các tài sản trên đất như trong biên bản thẩm định đã thể hiện, nhưng bản án sơ thẩm lại xác định vợ chồng ông Đ yêu cầu bà X phải bồi thường thiệt hại cho gia đình ông là không đúng và bác yêu cầu của ông Đ là giải quyết không triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông Đ, nên cần phải sửa án sơ thẩm theo hướng giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Xét về lỗi khi hủy hợp đồng thuê đất: Lỗi dẫn đến hủy hợp đồng thuê đất là do vợ chồng bà H'Y Byă và ông Y M Niê đã chuyển nhượng cho người khác mà không thông báo cho vợ chồng ông Đ bà G. Còn bà H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Y N (đứng tên GCNQSD đất và trả nợ thay cho bà H'Y) nhưng cũng không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất để biết ai đang canh tác trên đất, nên trong trường hợp này các bên đều có lỗi 50%. Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2018 thì vợ chồng ông Y N đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 6000m² và tài sản trên đất gồm 200 cây cà phê trồng 2017, tại thửa đất 3245 cho bà H nên bà H không phải chịu bồi thường thiệt hại đối với 200 cây cà phê, mà cần buộc vợ chồng bà H'Y phải chịu bồi thường phần này cho vợ chồng ông Đ, bà G. Còn lại 238 cây cà phê, 450 cây tiêu, 450 cây muông, 01 giếng khoan thì cần chia tỷ lệ 50% mức thiệt hại cho vợ chồng bà H'Y và bà H mỗi người chịu một nửa thì mới bảo đảm quyền lợi của các đương sự. Do vậy, kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát về phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H là có căn cứ, cần sửa bản án sơ thẩm, cụ thể là:

Tính trung bình giá trị cây 200 cà phê theo biên bản định giá là 286.504 đồng/cây x 200 cây = 57.300.000 đồng (phần vợ chồng bà H'Y phải chịu).

Còn lại giá trị tài sản trên đất là 388.777.500 - 57.300.000 = 331.476.000 đồng. Bà H và vợ chồng bà H'Y mỗi người chịu bồi thường ½ là 165.738.000 đồng.

Như vậy, cần buộc mỗi người phải bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất cho vợ chồng ông Đ, bà G là: Bà H chịu: 165.738.000 đồng; vợ chồng bà H'Y phải chịu 165.738.000 + 57.300.000 đồng = 223.038.000 đồng

Từ các lập luận tại mục [2.1] và [2.2], Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cấp sơ thẩm giải quyết vụ án còn nhiều thiếu sót, chưa toàn diện, triệt để vụ án nhưng những thiếu sót nói trên cấp phúc thẩm vẫn khắc phục, bổ sung được nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm về các nội dung như đã nhận định ở trên là phù hợp.

[3]. Về án phí.

Do sửa bản án sơ thẩm nên cần xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự, cụ thể:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y N Byă, bà H'P Bdap không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Vợ chồng ông Đ bà G được chấp nhận yêu cầu độc lập nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 55.000.000 đồng phải trả lại cho nguyên đơn và phần yêu cầu độc lập được chấp nhận 165.738.000 đồng là: $(55.000.000 + 165.738.000) = 220.738.000 \text{ đồng} \times 5\% = 11.036.900 \text{ đồng}$.

- Bà H'Y Byă phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phần yêu cầu độc lập được chấp nhận 223.038.000 đồng $\times 5\% = 11.151.000 \text{ đồng}$

- Vụ án không có kháng cáo nên không xem xét án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu độc lập được chấp nhận, nên bà H'Y Byă và bà Lê Thị H mỗi người phải chịu 50% chi phí tố tụng của số tiền 950.000 đồng là 425.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 791/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/7/2021 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

2. Về điều luật áp dụng:

- Căn cứ các điều: 117, 119, 120, 122, 124, 133, 160, 165, 166, 363, 364, 423, 427, 500, 501, 502, 503 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 100, Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Y N Byă và bà H P Bdap về việc: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Y N Byă và bà H P Bdap, bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị H xác lập ngày 23/10/2018 đối với thửa đất số 3245, tờ bản đồ số 20, diện tích: 6000 m², địa chỉ tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 821358, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/8/2017 cho bà H Y Byă, đã đăng ký biến động sang tên cho ông Y N Byă ngày 18/10/2018, được Văn phòng công chứng C công chứng số 07251, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/10/2018, là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Y N Byă và bà H P Bdap về việc: Buộc bà Lê Thị H phải trả lại quyền sử dụng đối với

thửa đất số 3245, tờ bản đồ số 20, diện tích: 6000 m², địa chỉ tại buôn R, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 821358 cấp ngày 15/8/2017 cho bà H Y Byă, đã đăng ký biến động sang tên cho ông Y N Byă ngày 18/10/2018.

3. Buộc bà Lê Thị H phải trả lại cho vợ chồng ông Y N Byă và bà H'P Bdap số tiền 55.000.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu đồng*).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H, cụ thể:

4.1 Hủy Hợp đồng thuê đất lập ngày 01/01/2013, giữa vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ánh H với vợ chồng bà H Y Byă, ông Y M Niê, đối với diện tích đất thuê 4000m², thuộc diện tích của thửa đất số 3245, tại buôn HR, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

4.2. Buộc bà Lê Thị H phải bồi thường thiệt hại vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H số tiền 165.738.000 đồng (*Một trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi tám đồng*).

4.3. Buộc vợ chồng bà H'Y Byă và ông Y M Niê phải bồi thường cho vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H số tiền 223.038.000 đồng (*Hai trăm hai mươi ba triệu không trăm ba mươi tám ngàn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng:

Vợ chồng bà H'Y Byă và ông Y M Niê, bà Lê Thị H mỗi bên phải chịu 425.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H được nhận lại 950.000 đồng sau khi thu được của vợ chồng bà H'Y Byă, ông Y M Niê và bà Lê Thị H.

6. Về án phí:

- Ông Y N Byă và bà H'P Bdap phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Vợ chồng bà H'Y Byă, ông Y M Niê phải chịu 11.151.000 (*Mười một triệu một trăm năm mươi một ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị H phải chịu 11.036.000 (*Mười một triệu không trăm ba mươi sáu ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ánh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Đ, bà G số tiền 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà vợ chồng ông Đ, bà G đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tiền số AA/2019/0017538 ngày 02/3/2021.

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 huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh