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

Bản án số: 214/2020/DS-PT
Ngày: 18/12/2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2020/TLPT-DS ngày 26/10/2020, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS -ST ngày 28/8/2020 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2020/QĐ-PT ngày 02/12/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Y L Niê, sinh năm 1966 và bà H'Ñ Êban (H'N Êban), sinh năm 1976 – Đều vắng mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Y D Niê Siêng, sinh năm 1981 - Có mặt.

Trú tại: Đường A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lương Thanh V - Văn phòng Luật sư T thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà H'O Niê, sinh năm 1972, vắng mặt và ông Y N1 Niê Kdăm, sinh năm 1969 - Có mặt.

2.2. Ông Y L1 Ksơr, sinh năm 1935; chị H'R Niê, sinh năm 1994 và anh Y L2 Niê, sinh năm 2001 - Đều vắng mặt; Chị H' P Niê, sinh năm 1991, có mặt.

Cùng trú tại: Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Anh Y W Mlô, sinh năm 1988 – Vắng mặt.

Trú tại: Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Ông Lý Văn M và Nông Thị Đ – Đều có mặt.

Cùng trú tại: Khối 4, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Ngân hàng thương mại cổ phần N, chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch T

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H - Giám đốc chi nhánh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần T1 - Trưởng phòng giao dịch T - Vắng mặt.

Địa chỉ: Km 9, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà H' P Niê.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng về phía nguyên đơn trình bày:***

Vào ngày 06/10/2016, hộ bà H'O Niê gồm (Bà H'O Niê, ông Y N1 Niê Kdăm, ông Y L1 KSơr, chị H' P Niê, chị H'R Niê và anh Y L2 Niê) chuyển nhượng cho ông Y L Niê, bà H'N Êban 02 thửa đất gồm: thửa 89, tờ bản đồ số 23 có diện tích 7760m^2 và thửa 24, tờ bản đồ số 17 có diện tích 4230m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962, do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 01/12/1999 cho hộ bà H'O Niê và tài sản trên đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 739.000.000 đồng *(Bảy trăm ba mươi chín triệu đồng)* nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 310.000.000 đồng (*Ba trăm mười triệu đồn*g), mục đích của việc ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thấp để giảm thuế chuyển nhượng. Tại thời điểm thỏa thuận, hai bên có xác lập hợp đồng và công chứng tại Văn phòng Công chứng P ngày 06/10/2016. Số tiền chuyển nhượng này, thống nhất trừ vào 02 khoản vay mà vợ chồng bà H'O Niê vay trước đó, cụ thể: Ngày 03/8/2016 vay tổng số tiền 539.000.000 đồng (*Năm trăm ba mươi chín triệu đồng)* được thể hiện ở hai giấy vay tiền ghi cùng ngày, lý do: đầu tiên vay 500.000.000 đồng được viết ở giấy kẻ ô ly, sau đó vay thêm 39.000.000 đồng nên được ghi ở hợp đồng vay tiền bằng khổ giấy A4, thời hạn vay sau 15 ngày; ngày 04/10/2016 vay thêm 200.000.000 đồng *(hai trăm triệu đồng)* để trả nợ Ngân hàng, khi vay số tiền này thì hai bên đã thỏa thuận việc

chuyển nhượng đất nên ghi là biên bản thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất để vay tiền. Trả tiền xong cho Ngân hàng thì bà H'O Niê là người trực tiếp nhận tài sản giải chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng, thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng ông Y L Niê, bà H'N Êban là người phải chịu thuế chuyển nhượng và nộp lệ phí trước bạ. Đến ngày 20/10/2016, hoàn tất việc trước bạ sang tên theo quy định pháp luật.

Khi chuyển nhượng thì gia đình bà H'O Niê có chỉ vị trí, ranh giới thửa đất số 89 và thửa đất số 24 nhưng chỉ đúng ranh giới đối với thửa đất số 89, còn thửa đất số 24 thì chỉ không đúng vị trí ranh giới. Tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất có những tài sản, gồm cà phê, tiêu, nhà cấp 4, giếng nước và các cây khác như biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án. Trừ các tài sản được tạo dựng năm 2017 và năm 2018, gồm: 75 cây cà phê trồng năm 2018; 321 cây tiêu trồng trên trụ sống trồng năm 2017; 11 cây bơ thường trồng năm 2017 và 28 cây sầu riêng ghép trồng năm 2017.

Mặc dù, phía nguyên đơn ông Y L Niê, bà H'N Êban nhiều lần yêu cầu hộ bà H'O Niê bàn giao các thửa đất đã chuyển nhượng và tài sản gắn liền với đất nhưng vợ chồng bà H'O Niê không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết. Nguyên đơn đã dùng tài sản nhận chuyển nhượng này để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP N chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch T. Tuy nhiên, tháng 5/2020, ông Y L Niê, bà H'N Êban đã trả khoản vay và được giải chấp tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962 nói trên.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc bà H'O Niê cùng các thành viên của hộ (theo như hợp đồng chuyển nhượng) phải bàn giao hai thửa đất đã chuyển nhượng và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Y L Niê, bà H'N Êban sử dụng, định đoạt theo diện tích đất thực tế được đo đạc, cụ thể: thửa đất số 89, diện tích thực tế là 8.266,5m^2 và thửa đất số 24, diện tích đất thực tế là 4.197,6m^2, bởi vì thỏa thuận chuyển nhượng nguyên các thửa đất.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn M, bà Nông Thị Đ đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17 diện tích 4230m^2 (diện tích đất thực tế là 4.197,6 m^2) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962 thì yêu cầu bị đơn bà H'O Niê và ông Y N1 Niê KDăm (bởi đây là hai người nhận khoản tiền chuyển nhượng, các thành viên của hộ không nhận tiền) phải bồi thường thiệt hại toàn bộ giá trị đất đối với thửa đất số 24 (không tính tài sản trên đất) theo kết quả định giá tài sản là 629.640.000^đ (sáu trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng), do lỗi hoàn toàn của bị đơn đã chỉ thửa đất số 24 không đúng vị trí ranh giới nên nguyên đơn không biết thửa đất số 24 do ông M, bà Đ đang quản lý, sử dụng nên nguyên đơn không có lỗi.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn trình bày:

Ngày 03/8/2016, vợ chồng tôi có vay của vợ chồng ông Y L Niê, bà H'N Êban số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), đưa trước tiền lãi là

45.000.000 đồng và tính thêm tiền lãi 39.000.000 đồng. Vì vậy mà trong hợp đồng vay tiền ngày 03/8/2016 ghi số tiền vay là 539.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi chín triệu đồng) thời hạn trả nợ sau 15 ngày. Tuy nhiên, không có tài liệu, chứng cứ nào để cung cấp cho Tòa án chứng minh về số tiền lãi nêu trên.

Đối với khoản vay 200.000.000 đồng ghi ngày 04/10/2016: Là khoản tiền mà vợ chồng ông Y L Niê, bà H'N Êban cho vay để trả Ngân hàng N với tổng số tiền vay và tiền lãi là 136.000.000 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu đồng) nhưng trong giấy vay lại ghi 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) mà không phải số tiền 136.000.000 đồng. Đối với phần này cũng không có tài liệu, chứng cứ nào để cung cấp cho Tòa án để chứng minh.

Vào ngày 06/10/2016, gia đình tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Y L Niê, bà H'N Êban đối với 02 thửa đất gồm: thửa 89, tờ bản đồ số 23 có diện tích 7760m^2 và thửa 24, tờ bản đồ số 17 có diện tích 4230m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962, do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 01/12/1999 và tài sản trên đất. Hợp đồng đã được soạn sẵn, gia đình chúng tôi ký hợp đồng và công chứng tại Văn phòng Công chứng P. Giá trị tiền trong hợp đồng ghi 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng) là không đúng, giá trị thực do không phải là chuyển nhượng thực nên không xác định là bao nhiêu. Tuy nhiên, tại thời điểm đó vợ chồng tôi còn nợ vợ chồng bà H'N Êban tổng số tiền theo giấy tờ là 739.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi chín triệu đồng).

Mục đích chúng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để tháo gỡ việc nợ mà trước đó vợ chồng tôi nợ ông Y L Niê, bà H'N Êban 539.000.000^đ (chưa tính khoản vay thêm theo giấy tờ 200.000.000^đ), nghĩa là sang tên cho vợ chồng ông Y L Niê để họ đứng ra vay tiền của người khác hoặc Ngân hàng để trả vào số tiền vay 539.000.000^đ nói trên. Sau này (không thỏa thuận thời hạn) mà chỉ nói khi nào vợ chồng tôi có tiền thì trả cho vợ chồng ông Y L Niê toàn bộ số tiền vay và tiền lãi thì vợ chồng ông Y L Niê sang tên lại cho vợ chồng tôi hai thửa đất nêu trên.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 06/10/2016) thì trên đất có các tài sản như trong biên bản xem xét thẩm định, biên bản định giá tài sản. Trừ các tài sản được tạo dựng năm 2017 và năm 2018, gồm: 75 cây cà phê trồng năm 2018; 321 cây tiêu trồng trên trụ sống trồng năm 2017 (các trụ sống là cây muồng và cây keo đều được trồng năm 2014, vì khi các cây này to thì mới trồng cây tiêu sống để bám vào); 11 cây bơ thường trồng năm 2017 và 28 cây sầu riêng ghép trồng năm 2017; ngoài ra thì không còn trồng cây gì khác. Toàn bộ tài sản được trồng sau ngày 06/10/2016 là do vợ chồng Y W Mlô và H'P Niê là con rể và con gái tạo dựng.

Đối với thửa số 24, tờ bản đồ số 17 diện tích 4230m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962, vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho ông M, bà Đ vào năm 2004, hai bên viết tờ tay, ông M và bà Đ đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi chuyển nhượng trên đất không có tài sản gì mà là đất trắng, quá trình sử dụng vợ chồng ông M đã xây nhà, trồng cây trên đất như biên bản xem

xét, thẩm định tại chỗ.

Nguyện vọng: tôi không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn công nhận hợp đồng và bàn giao 02 thửa đất đã chuyển nhượng nêu trên cho nguyên đơn, bởi thực tế là vợ chồng tôi vay tiền của ông Y L Niê, bà H'N Êban số tiền theo giấy tờ là 739.000.000đ (bảy trăm ba mươi chín triệu đồng) nên chỉ đồng ý trả số tiền này, còn tiền lãi thì cho vợ chồng tôi xin.

Đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Lý Văn M và bà Nông Thị Đ, sau khi hủy đối với phần hợp đồng này thì gia đình tôi có trách nhiệm sang tên cho vợ chồng ông M, bà Đ.

Đối với yêu cầu bồi thường của phía nguyên đơn về giá trị thửa đất số 24: không đồng ý bồi thường, bởi trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi chuyển nhượng hai thửa đất số 89 và 24 là do giấy chứng nhận quyền sử dụng thể hiện hai thửa đất này nên trong hợp đồng phải ghi như vậy nhưng thực tế thì chỉ chuyển nhượng đối với thửa đất số 89 mà thôi, bởi vì thửa đất số 24 đã chuyển nhượng cho ông M, bà Đ vào năm 2004, họ đã sử dụng ổn định.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y W Mlô bà H' P Niê trình bày:

Năm 2012, bố mẹ tôi là bà H'O Niê và ông Y N1 Niê Kdăm, có cho vợ chồng tôi (Y W và H' P) thửa đất số 89, tờ bản đồ số 23, diện tích 7760m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962 cấp ngày 01/12/1999, khi cho không viết giấy tờ, chỉ nói miệng. Tại thời điểm cho, trên đất có 700 cây cà phê, 10 cây bơ, 03 cây sầu riêng, 01 cây nhãn. Từ thời điểm vợ chồng tôi quản lý, sử dụng đã tạo dựng thêm 700 trụ tiêu, 30 cây sầu riêng, 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2015. Đối với Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2016 gia đình tôi với ông Y L Niê và bà H'Ñ Êban (H'N Êban) trong đó có thửa đất số 89 thì tôi có tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng, anh Y W Mlô không ký hợp đồng nhưng biết rõ về việc chuyển nhượng này. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/10/2016 nói trên, bố mẹ tôi là ông Y N1 Niê Kăm, bà H'O Niê có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền vay và lãi cho vợ chồng ông Y L Niê.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn M và bà Nông Thị Đ trình bày:

Ngày 04/10/2004, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của gia đình bà H'O Niê diện tích đất hơn 4.000m^2 tại thôn 4, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 8.000.000đ (tám triệu đồng). Hai bên có viết giấy tờ tay và có xác nhận của thôn trưởng. Vợ chồng tôi đã giao đủ tiền và nhận bàn giao đất tại thực địa nhưng không lập biên bản. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất không có tài sản gì mà là đất trắng.

Vợ chồng tôi sử dụng phần đất này từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay, không ai tranh chấp. Quá trình sử dụng vợ chồng tôi đã xây dựng nhà ở, xây quán và trồng tiêu, cây ăn trái như biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Sau khi tôi biết được việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nên vợ chồng tôi có đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y L Niê, bà H'N Êban và hộ bà H'O Niê đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17 diện tích 4230m^2 (diện tích đất thực tế là 4.197,6 m^2) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng P và đăng ký biến động cho ông Y L Niê, bà H'N Êban. Ngoài yêu cầu này thì vợ chồng tôi không còn yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần N trình bày: Ngày 07/11/2016, vợ chồng ông Y L Niê, bà H'Ñ Êban (H'N Êban) có vay của Ngân hàng số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), thời hạn vay một năm, ngày trả nợ là ngày 07/11/2017. Khi vay có thế chấp quyền sử dụng đất trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 01/12/1999 mang tên hộ bà H'O Niê, đăng ký biến động sau khi cấp giấy chứng nhận là chuyển nhượng cho ông Y L Niê, bà H'N Êban vào ngày 20/10/2016. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, ngày 20/4/2020, ông Y L Niê và H'N Êban đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên phía Ngân hàng đã giải chấp trả lại cho ông Y L Niê, bà H'N Êban giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962 nói trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DSST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 135, Điều 137, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27, tiểu mục 1.1 và điểm c tiểu mục 1.3 mục 1 phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y L Niê và bà H'N Êban. Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng (gồm bà H'O Niê; ông Y N1 Niê Kdăm; ông Y L1 Ksơr; chị H' P Niê; chị H'R Niê, anh Y L2 Niê) và bên nhận chuyển nhượng ông Y L Niê, bà H'N Êban được công chứng tại Văn phòng Công chứng P ngày 06/10/2016 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 23, diện tích 7.760m^2 có hiệu lực pháp luật.

Buộc bị đơn (hộ bà H'O Niê; ông Y N1 Niê Kdăm; ông Y L1 Ksơr; chị H' P Niê; chị H'R Niê, anh Y L2 Niê) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y W Mlô phải giao diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Y L Niê và bà H'N Êban, đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ 23, diện tích đất thực tế 8.266,5m^2, vị trí tứ cận: phía đông giáp đường thôn (cạnh dài 39.70; 17.50; 15.49; 6.70 và 3.39); phía tây giáp thửa đất rẫy của ông Ma H1 (cạnh dài 44,37;

20.01; 31.19); phía nam giáp đường thôn (cạnh dài 52.93; 9.43; 16.08; 6.42); phía bắc giáp thửa đất của ông Đrông T1 (cạnh dài 86.28; 18.37).

Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn nền lát gạch, diện tích sử dụng 53,856m^2; 01 nhà tắm công trình phụ, diện tích 6,144m^2; 01 mái che gắn với công trình phụ, có diện tích 32,76m^2; 01 chuồng heo xây gạch, lợp tôn không tô, có diện tích 15,1368m^2; 01 chuồng dê xây gạch, lợp tôn không tô, có diện tích 6,4m^2; 01 giếng nước sâu 17m, rộng 02m; 01 giếng nước sâu 17m, rộng 1,5m; 01 giếng khoan sâu 48m; 359 cây Cà phê kinh doanh năm 2012 và 75 cây Cà phê trồng năm 2018; 57 cây Tiêu trồng trên trụ sống (trồng năm 2012); 320 cây Tiêu trồng trên trụ sống (trồng năm 2012) và 321 cây Tiêu trồng trên trụ sống (trồng năm 2017); 300 cây Muồng làm trụ; 317 cây Keo làm trụ tiêu; 58 cây Xoan đào làm trụ tiêu; 10 cây Lồng mức và 10 cây Vông làm trụ tiêu; 03 cây Xoan thường làm trụ tiêu; 21 cây Bơ thường trồng năm 1990 và 11 cây Bơ thường trồng năm 2017; 03 cây Sầu riêng thường trồng năm 199028 cây Sầu riêng ghép trồng năm 2017; 03 cây Cam sành trồng năm 2012; 01 cây Xoài trồng năm 1990; 01 cây Điều trồng năm 1990; 02 cây gỗ Cà te trồng năm 1985; 01 cây Me trồng năm 1990; 01 cây Sanh trồng năm 2012 và 01 cây Mật gấu.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tại phiên tòa: nguyên đơn ông Y L Niê, bà H'N Êban có nghĩa vụ trả cho vợ chồng chị H' P Niê, anh Y W Mlô giá trị các tài sản tạo dựng sau ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo kết quả định giá số tiền là 131.570.900^đ (Một trăm ba mươi mốt triệu năm trăm bảy mươi nghìn chín trăm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn M, bà Nông Thị Đ: Tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng (gồm bà H'O Niê; ông Y N1 Niê Kdăm; ông Y L1 Ksơr; chị H' P Niê; chị H'R Niê, anh Y L2 Niê) và bên nhận chuyển nhượng ông Y L Niê, bà H'N Êban được công chứng tại Văn phòng Công chứng P ngày 06/10/2016 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.230m^2 (diện tích đất thực tế 4.197,6m2) bị vô hiệu.

- Buộc bị đơn bà H'O Niê và ông Y N1 Niê Kdăm phải bồi thường cho nguyên đơn ông Y L Niê, bà H'N Êban toàn bộ giá trị đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17 với số tiền là 629.640.000^đ (sáu trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án, thời hạn và thỏa thuận thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/9/2020, bà H' P Niê có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm 18/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Tại phiên toà bị đơn chị H'P Niê xác định: Chị chỉ kháng cáo đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 23, có diện tích 7.760m^2 liên quan đến phần đất gia đình

chị đang sử dụng và đề nghị bị vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất này. Còn đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17, có diện tích 4.230m^2 mà gia đình chị đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lý Văn M, bà Nông Thị Đ thì chị không kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Qua tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thì có đủ căn cứ xác định kháng cáo của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà H' P Niê, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, ý kiến của Kiểm sát viên.

[1]. Xét kháng cáo của bị đơn chị H' P Niê thì thấy: Ngày 06/10/2016, hộ gia đình bà H'O Niê chuyển nhượng cho vợ, chồng ông Y L Niê, bà H'N Êban 02 thửa đất gồm: thửa 89, tờ bản đồ số 23 có diện tích 7760m^2 và thửa 24, tờ bản đồ số 17 có diện tích 4230m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962, do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 01/12/1999 cho hộ bà H'O Niê với giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là 739.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 310.000.000 đồng, mục đích để giảm thuế chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng P chứng thực vào ngày 06/10/2016 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Y L Niê và bà H'N Êban ngày 10/10/2016. Số tiền chuyển nhượng này, thống nhất trừ vào 02 khoản vay mà vợ chồng bà H'O Niê vay trước đó, cụ thể: *Khoản vay thứ nhất:* Ngày 03/8/2016 vay số tiền 539.000.000 đồng được thể hiện ở hai giấy vay tiền ghi cùng ngày, đầu tiên vay 500.000.000 đồng được viết ở giấy kẻ ô ly, sau đó vay thêm 39.000.000 đồng nên được ghi ở hợp đồng vay tiền bằng khổ giấy A4, thời hạn vay sau 15 ngày; *Khoản vay thứ 2:* ngày 04/10/2016 vay thêm 200.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng, khi vay số tiền này thì hai bên đã thỏa thuận việc chuyển nhượng đất nên ghi là biên thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất để vay tiền. Trả tiền xong cho Ngân hàng thì bà H'O Niê là người trực tiếp nhận tài sản giải chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án chị H'P cho rằng: Thửa đất số 89 bố mẹ chị H' P đã tặng cho vợ chồng chị từ năm 2012, vợ chồng chị đã xây dựng công trình trên đất, trồng cây cối trên đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2016 không có giá trị pháp lý một phần, là không có căn cứ. Bởi lẽ, vào ngày 06/10/2016 chị H' P Niê cũng là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với bà H'O Niê, ông Y N1 Niê

Kdăm, ông Y L1 KSơr, chị H'R Niê, Y L2 Niê, trước khi hợp đồng được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng P thì chị H' P Niê cùng mọi người đã được đọc kỹ nên cùng ký vào hợp đồng. Đối với anh Y W Mlô là chồng của chị H' P mặc dù không tham gia trực tiếp ký kết vào hợp đồng nhưng biết rõ việc chuyển nhượng này và không có ý kiến gì, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E đăng ký biến động cho vợ chồng ông Y L Niê, bà H'N Êban. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án chị H'P Niê và những người bị đơn trong vụ án không có đơn yêu cầu phản tố. Do vậy, đơn kháng cáo của chị H' P đề nghị hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 23, diện tích 7760m^2 không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng chị H' P Niê, anh Y W Mlô tiếp tục tạo dựng thêm tài sản gồm: 75 cây cà phê trồng năm 2018; 321 cây Hồ tiêu trồng trên trụ sống (trồng năm 2017); 11 cây Bơ thường trồng năm 2017 và 28 cây Sầu riêng ghép trồng năm 2017. Số tài sản nêu trên vợ chồng chị H' P Niê, anh Y W Mlô không yêu cầu bồi thường. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn tự nguyện bồi thường cho vợ chồng chị H' P Niê, anh Y W Mlô bằng giá trị các tài sản tạo dựng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng theo kết quả định giá với số tiền là 131.570.900 đồng nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

[4]. Đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17 có diện tích 4230m^2 (diện tích thực tế 4.197,6m^2) nằm trong một phần của Hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông Y L Niê với gia đình bà H'O Niê mà vợ chồng bà H'O Niê, ông Y N1 Niê Kdăm đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lý Văn M, bà Nông Thị Đ năm 2004 thì thửa đất này chị H' P không kháng cáo và không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[5]. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tuyên không đúng về số lượng gốc tiêu cụ thể nên cần tuyên cho chính xác đúng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2020.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà H' P Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 135, Điều 137, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà H' P Niê. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DSST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y L Niê và bà H'Ñ Êban (H'N Êban).

[1]. Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng gồm bà H'O Niê; ông Y N1 Niê Kdăm; ông Y L1 Ksơr; chị H' P Niê; chị H'R Niê, anh Y L2 Niê và bên nhận chuyển nhượng ông Y L Niê, bà H'Ñ Êban (H'N Êban) được công chứng tại Văn phòng Công chứng P ngày 06/10/2016 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E đăng ký biến động ngày 10/10/2016 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 23, diện tích 7.760m^2 có hiệu lực pháp luật.

[2]. Buộc bà H'O Niê; ông Y N1 Niê Kdăm; ông Y L1 Ksơr; chị H' P Niê; chị H'R Niê, anh Y L2 Niê và ông Y W Mlô có trách nhiệm phải giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Y L Niê và bà H'Ñ Êban (H'N Êban), đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ 23, diện tích đất thực tế 8.266,5m^2, vị trí tứ cận: phía đông giáp đường thôn (cạnh dài 39.70; 17.50; 15.49; 6.70 và 3.39); phía tây giáp thửa đất rẫy của ông Ma H1 (cạnh dài 44,37; 20.01; 31.19); phía nam giáp đường thôn (cạnh dài 52.93; 9.43; 16.08; 6.42); phía bắc giáp thửa đất của ông Đrông T1 (cạnh dài 86.28; 18.37), thửa đất toạ lạc tại khối 4, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (theo trích đo địa chính thửa đất do đơn vị đo đạc là Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk vào ngày 23/01/2020).

Tài sản trên đất gồm:

- 01 căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn nền lát gạch, diện tích sử dụng 53,856m^2;

- 01 nhà tắm công trình phụ, diện tích 6,144m^2;

- 01 mái che gắn với công trình phụ, có diện tích 32,76m^2;

- 01 chuồng heo xây gạch, lợp tôn không tô, có diện tích 15,1368m^2;

- 01 chuồng dê xây gạch, lợp tôn không tô, có diện tích 6,4m^2;

- 01 giếng nước sâu 17m, rộng 02m;

- 01 giếng nước sâu 17m, rộng 1,5m;

- 01 giếng khoan sâu 48m;

- 359 cây Cà phê kinh doanh năm 2012 và 75 cây Cà phê trồng năm 2018;

- Có 698 cây tiêu, trong đó có 377 cây Tiêu kinh doanh trồng năm 2012 và 321 cây Tiêu nhỏ trồng năm 2017 (trong số lượng cây tiêu này có 300 cây Tiêu sống bám trên thân cây muồng sống, 317 cây Tiêu sống bám trên cây keo sống,

58 cây Tiêu sống bám trên cây Xoan đào sống, 10 cây Tiêu sống bám trên cây lồng mức sống, 10 cây tiêu sống bám trên cây Vông sống và 03 cây Tiêu sống bám trên cây Xoan thường).

- 21 cây Bơ thường trồng năm 1990 và 11 cây Bơ thường trồng năm 2017;

- 03 cây Sầu riêng thường trồng năm 1990;

- 28 cây Sầu riêng ghép trồng năm 2017;

- 03 cây Cam sành trồng năm 2012;

- 01 cây Xoài trồng năm 1990;

- 01 cây Điều trồng năm 1990;

- 02 cây gỗ Cà te trồng năm 1985;

- 01 cây Me trồng năm 1990;

- 01 cây Sanh trồng năm 2012;

- 01 cây Mật gấu.

[3]. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Y L Niê, bà H'Ñ Êban (H'N Êban): Buộc ông Y L Niê, bà H'Ñ Êban (H'N Êban) có nghĩa vụ phải trả cho vợ chồng chị H' P Niê, anh Y W Mlô số tiền là 131.570.900 đồng (*Một trăm ba mươi mốt triệu năm trăm bảy mươi ngàn chín trăm đồng).*

[4]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn M, bà Nông Thị Đ:

Tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà H'O Niê; ông Y N1 Niê Kdăm; ông Y L1 Ksơr; chị H' P Niê; chị H'R Niê, anh Y L2 Niê và bên nhận chuyển nhượng ông Y L Niê, bà H'Ñ Êban (H'N Êban) được công chứng tại Văn phòng Công chứng P ngày 06/10/2016 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.230m^2 (diện tích đất thực tế 4.197,6m^2) bị vô hiệu.

Thửa đất có tứ cận: Phía đông giáp thửa đất ông Đào Xuân Lời (cạnh dài 80,35); phía tây giáp đường liên thôn (cạnh dài 3,28; 31,55; 20,70; 18,08 và 8,12); phía nam giáp đường liên thôn (cạnh dài 12,55,; 20,49 và 17,89); phía bắc giáp thửa đất của ông Phạm Bá A (cạnh dài 50.17) (theo trích đo địa chính thửa đất do đơn vị đo đạc là Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk vào ngày 23/01/2020).

[5]. Buộc bị đơn bà H'O Niê và ông Y N1 Niê Kdăm phải bồi thường cho nguyên đơn ông Y L Niê, bà H'Ñ Êban (H'N Êban) toàn bộ giá trị đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17 với số tiền là 629.640.000 đồng *(sáu trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).*

[6]. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Nguyên đơn ông Y L Niê, bà H'Ñ Êban (H'N Êban) và bị đơn bà H'O Niê, ông Y N1 Niê Kdăm mỗi bên phải chịu ½ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.500.000 đồng (ông Y L Niê, bà H'Ñ Êban (H'N Êban) đã chi phí xong) .

- Buộc bị đơn bà H'O Niê và ông Y N1 Niê Kdăm phải trả lại cho nguyên đơn ông Y L Niê, bà H'Ñ Êban (H'N Êban) số tiền 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

[8]. Về án phí:

[8.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Y L Niê, bà H'Ñ Êban (H'N Êban) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu một phần và 6.578.545 đồng về nghĩa vụ thanh toán tổng cộng là 6.878.545 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003176 ngày 24/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông Y L Niê, bà H'Ñ Êban (H'N Êban) còn phải nộp 6.578.545 đồng (Sáu triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm bốn mươi lăm đồng).

- Bị đơn bà H'O Niê và ông Y N1 Niê Kdăm phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu một phần và nghĩa vụ phải thanh toán là 29.185.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà H'O Niê và ông Y N1 Niê Kdăm là 29.485.600 đồng (Hai mươi chín triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn sáu trăm đồng).

- Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn M, bà Nông Thị Đ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0012864 ngày 06/03/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[8.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà H' P Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0011362 ngày 16/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

"Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật

thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh ĐắkLắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- CCTHADS huyện E;
- Đương sự;
- ….;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr