

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 119/2019/DS-PT

Ngày: 01-8-2019

V/v Tranh chấp hợp 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 toà:** Ông Nguyễn Duy Thuần.
- Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng, bà Trần Thị Phụng.
- **Thư ký phiên toà:** Ông Đỗ Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 85/2019/TLPT-DS ngày 22/4/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk bị nguyên đơn bà HN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H’DN kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2019/QĐ-PT ngày 17/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn: Bà H’ HN*

Địa chỉ: Buôn W, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1965 (Giấy ủy quyền ngày 27/4/2018). Có mặt.

Địa chỉ: Số 81/7 NL, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

- *Bị đơn: Ông H, sinh năm 1965 và bà N, sinh năm 1970. Đều có mặt.*

Địa chỉ: Tổ dân phố 7, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

+ Các ông bà: H’ MN - sinh năm 1974, Y KN- sinh năm 1969, H’ DN, Y S (Y X) Niê Hra và Y W. H’MN, Y KN - Có mặt; Y S, Y W - Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn W, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H' DN: Ông Phạm Ngọc T.

Địa chỉ: Số 81/7 NL, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Nguyễn Trường HA.

Địa chỉ: Thôn XH, xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trường HA: Ông Nguyễn Tri P, sinh năm 1957 (Giấy ủy quyền ngày 23/11/2018). Có mặt.

Địa chỉ: Thôn XD, xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Tổ dân phố 9, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T - Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện K (Giấy ủy quyền ngày 11/6/2018). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện K.

Địa chỉ: Tổ dân phố 4, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn TA - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Thị trấn K, huyện K. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà H'HN, bà H'DN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà HN và người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Phạm Ngọc Tuấn trình bày:

Ông Y NN và bà H' HN có 01 lô đất diện tích 25.5870m² tại Buôn W, Thị trấn K, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số P 173575 ngày 29/10/1999, mang tên hộ ông Y NN. Năm 2008 ông Y NN chết, các đồng sở hữu gồm bà H' HN, bà H'MN, bà H' DN, ông Y Xăm Niê Hra và ông Y W đã thống nhất lập văn bản giao cho bà H' MN, là con của ông Y NN và bà H' HN, đại diện đứng tên QSD đất và đã được cấp đổi thành giấy chứng nhận QSD đất số AK 564004 mang tên hộ H' MN.

Vào ngày 19/7/2010 con gái và con rể bà H' HN là H' MN và Y KN đã tự ý làm thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích đất là 1.650m² (Chiều ngang 55m, chiều dài 30m) trong tổng diện tích 25.580m², cho vợ chồng ông H và bà N với giá chuyển nhượng là 82.000.000đ (Tám mươi hai triệu đồng). Trong phần diện tích đất 1.650 m² có một phần diện tích đất do ông Y NN đã chuyển nhượng cho ông H và bà N vào năm 2004 nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, một phần diện

tích đất do vợ chồng H'MN và Y KN chuyển nhượng cho ông H và bà N vào năm 2010. Ông H và bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 780304 mang tên ông H và bà N. Năm 2015 ông H và bà N tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường HA và ông HA đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số BT 095753 mang tên Nguyễn Trường HA. Khi ông HA tiến hành san lấp mặt bằng thì bà H' HN mới biết việc ông Y NN và vợ chồng bà H' MN tự ý chuyển nhượng đất cho hộ ông H.

Việc chuyển nhượng đất cho người khác của ông Y NN với bà H MN và ông Y KN là vi phạm pháp luật, không được sự đồng ý của các đồng sở hữu tài sản. Vì vậy bà H' HN yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND thị trấn K chứng thực số 449, Quyền số 01/TP/CC - SCT/HĐGD ngày 19/7/2010 giữa vợ chồng ông bà Y KN- H' MN với ông H bà N, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 780304 (cấp ngày 27/7/2010) mà UBND huyện K đã cấp cho ông H bà N và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 095753 (Cấp ngày 04/12/2015) mà UBND huyện K đã cấp cho ông Nguyễn Trường HA.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Đề nghị Tòa án buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông H và bà N trình bày:

Năm 2004 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Y NN một lô đất diện tích 1.050 m² (Ngang 35 m, dài 30m) tại khu vực buôn W, thị trấn K, huyện K, giá thỏa thuận là 30.500.000đ, ông bà đã trả đủ tiền cho ông Y NN.

Tại thời điểm ông Y NN chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà thì phần đất này nằm trong lô đất đã có giấy CNQSD đất mang tên chủ hộ ông Y NN. Việc chuyển nhượng hai bên có giấy chuyển nhượng, có chữ ký của ông Y NN và một số người con của ông Y NN. Mặc dù giao đủ tiền nhưng hai bên không thực hiện việc sang tên theo quy định, vì ông bà có mối quan hệ là con nuôi của ông Y NN, nên đồng ý để phần đất ông bà nhận chuyển nhượng cho anh em dòng họ nhà ông Y NN tạm thời mượn sử dụng.

Năm 2007 ông Y NN chết, sau đó chị H' MN và anh Y KN (Con gái và con rể ông Y NN) đã làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất của ông Y NN (Bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà năm 2004) sang tên chị H'MN. Đồng thời, năm 2010 chị H' MN và anh Y KN tiếp tục chuyển nhượng cho

ông bà 600 m² (Ngang 20 m, dài 30 m) tiếp giáp phần đất mà năm 2004 ông bà nhận chuyển nhượng của ông Y NN, với giá tiền 82.000.000 đồng.

Sau khi giao đủ tiền, vợ chồng ông bà và vợ chồng chị H' MN tiến hành hoàn tất thủ tục sang tên cho vợ chồng ông bà đối với phần diện tích đất 1.650m² nhận chuyển nhượng (Bao gồm 1.050 m² nhận chuyển nhượng năm 2004 và 600 m² nhận chuyển nhượng năm 2010). Đến tháng 7/2010 ông bà đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất với diện tích 1.650 m² tại thửa đất số 262, tờ bản đồ số 11 mang tên ông H, bà N.

Đến tháng 12/2015 ông bà chuyển nhượng lô đất này lại cho ông Nguyễn Trường HA với giá là 550.000.000 đồng. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, hiện nay ông HA đã được cấp giấy CNQSD đất đối với lô đất này và từ tháng 12/2015 đến nay ông HA là người trực tiếp quản lý, sử dụng lô đất này, không liên quan gì đến ông bà.

Nay bà HN khởi kiện tại Tòa án yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 19/7/2010 giữa chị H' MN anh Y KN với ông H bà N và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K đã cấp cho vợ chồng ông bà và ông Nguyễn Trường HA thì ông bà không chấp nhận, vì ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Y NN, chị H' MN và ông Y KN, việc ông bà nhận chuyển nhượng đất thì những người trong hộ gia đình ông Y NN đều biết nhưng không có ý kiến phản đối. Mặt khác, khi làm thủ tục chuyển nhượng bên chuyển nhượng cũng không cung cấp đầy đủ thông tin về các thành viên được cấp quyền sử dụng đất. Thủ tục chuyển nhượng hợp pháp và ông bà đã được cấp giấy CNQSD đất theo quy định. Do đó việc ông bà chuyển nhượng lô đất này cho ông HA cũng hoàn toàn hợp pháp.

Do đó ông bà đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà HN.

Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng H'MN và Y KN trả lại cho vợ chồng ông bà giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Trường HA và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tri P trình bày: Vào năm 2015 ông Nguyễn Trường HA nhận chuyển nhượng của ông H bà N 01 lô đất diện tích 1.650 m² tại buôn W, Thị trấn K, huyện K với giá 550.000.000đ. Thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông HA với ông H bà N được thực hiện đúng quy định của pháp luật, ông HA đã hoàn tất nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông H, diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 095753 (Cấp ngày

04/12/2015) mang tên Nguyễn Trường HA. Việc ông HA nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, do đó ông HA không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng H - N trả lại cho ông HA giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay.

2. Anh Y KN và chị H'MN trình bày: anh chị công nhận vào tháng 10/2010 ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích đất là 1.650 m² (Chiều ngang 55m, chiều dài 30m) trong tổng diện tích đất 25.580m² tại buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có giấy chứng nhận QSD đất số AK 564004 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ bà H'MN, cho vợ chồng ông H và bà N. Trong phần diện tích đất 1.650 m² mà ông bà làm thủ tục chuyển nhượng có một phần diện tích đất là 1.050 m² do ông Y NN (Bố bà H'MN) chuyển nhượng cho ông H và bà N vào năm 2004 với giá 30.500.000đ nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, đến năm 2010 vợ chồng ông bà chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng ông H 600m² đất liền kề với giá 82.000.000 đồng. Đồng thời làm thủ tục sang tên toàn bộ phần đất mà ông bà và ông Y NN chuyển nhượng, cho vợ chồng H - N. Đối với số tiền do ông Y NN chuyển nhượng đất được sử dụng để trả nợ ngân hàng, số tiền ông bà chuyển nhượng đất được sử dụng để trả các khoản nợ của gia đình. Ông bà công nhận khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì đã không thông báo cho các thành viên khác của hộ gia đình biết và ông bà là người có một phần lỗi dẫn đến tranh chấp. Việc tự ý làm thủ tục chuyển nhượng đất cho người khác của vợ chồng ông bà không được sự đồng ý của các đồng sở hữu tài sản nên ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với ông H và bà N, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H và bà N và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Trường HA.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Đề nghị Tòa án buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, và đề nghị Tòa án căn cứ vào giá chuyển nhượng theo giá thị trường tại từng thời điểm và giá trị thực tế để buộc các bên bồi thường thiệt hại và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

3. Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện K là ông Trần Minh T trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ kê khai cấp quyền sử dụng đất thì diện tích đất 25.5870m² tại Buôn W, thị trấn K, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số P 173575 ngày 29/10/1999, mang tên hộ ông Y NN, là đất sản xuất nông nghiệp, cấp

cho các thành viên của hộ gia đình ông Y NN bao gồm: Y NN, H' HN, Y KN, H' MN, H DN, Y W và Y X. Năm 2007 ông Y NN chết, các đồng sở hữu gồm bà H' HN, bà H' MN, bà H DN, ông Y X và ông Y W đã thống nhất lập văn bản giao cho bà H' MN đại diện đứng tên QSD đất và đã được cấp đổi thành giấy chứng nhận QSD đất số AK 564004, mang tên hộ H' MN. Tháng 7/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc phòng Tài nguyên và môi trường huyện K nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà H' MN - Y KN với ông H bà N đối với diện tích đất 1.650 m² tại buôn W, thị trấn K. Sau khi tiếp nhận hồ sơ và người chuyển nhượng hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước thì Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 780304 (cấp ngày 27/7/2010) cho ông H và bà N. Về trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông H bà N được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của luật đất đai, hồ sơ chuyển nhượng được chứng thực theo quy định của pháp luật. Còn việc chuyển nhượng có sự vi phạm nào trước khi hồ sơ được nộp tại văn phòng đăng ký thì Ủy ban nhân dân huyện không nắm được. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thị trấn K là ông Nguyễn Tuấn TA trình bày:

Tháng 7/2010 UBND thị trấn K nhận được hồ sơ chuyển nhượng QSD đất giữa hộ ông Y KN và bà H' MN với ông H và bà N. Sau khi kiểm tra các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng, thấy phù hợp với quy định của pháp luật, thì UBND Thị trấn đã chứng thực hợp đồng nêu trên. Trong quá trình nộp các giấy tờ liên quan thì ông Y KN và bà H' MN chỉ nộp bản phô tô hộ khẩu của ông Y KN và bà H' MN, không cung cấp thông tin về các thành viên khác, dẫn đến thiếu chữ ký của các thành viên khác của hộ gia đình. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Ông Y S trình bày: Ông là con của ông Y NN và bà H' HN. Bố mẹ ông có lô đất 25.5870m² tại Buôn W, thị trấn K, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số P 173575 ngày 29/10/1999, mang tên hộ ông Y NN. Ông biết vào năm 2004 ông Y NN có chuyển nhượng cho ông H bà N một phần diện tích đất nhưng không rõ là bao nhiêu và hai bên chưa làm thủ tục sang tên QSD đất. Năm 2007 ông Y NN chết, ông cùng các thừa kế của ông Y NN đã thống nhất lập văn bản giao cho bà H' MN đại diện đứng tên QSD đất đối với toàn bộ diện tích đất 25.5870m² và đã được cấp đổi thành giấy chứng nhận QSD đất số AK 564004 mang tên hộ H' MN. Còn việc ông Y KN và bà H' MN làm thủ tục sang tên QSD

đất cho ông H và bà N như thế nào thì ông không biết. Hiện nay ông đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Anh Y W trình bày: Ông là cháu ngoại của ông Y NN và bà H' HN. Ông Y NN có lô đất 25.5870m² tại Buôn W, thị trấn K, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số P 173575 ngày 29/10/1999, mang tên hộ ông Y NN. Anh biết vào năm 2004 ông Y NN có chuyển nhượng cho ông H bà N một phần diện tích đất nhưng không rõ là bao nhiêu và hai bên chưa làm thủ tục sang tên QSD đất. Năm 2007 ông Y NN chết, ông cùng các thừa kế của ông Y NN đã thống nhất lập văn bản giao cho bà H' MN đại diện đứng tên QSD đất đối với toàn bộ diện tích đất 25.5870m² và đã được cấp đổi thành giấy chứng nhận QSD đất số AK 564004 mang tên hộ H' MN. Còn việc ông Y KN và bà H' MN làm thủ tục sang tên QSD đất cho ông H và bà N như thế nào thì ông không biết. Hiện nay ông đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân thành huyện K đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106 Luật đất đai 2003, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 705, 706, 707, 708, 709 Bộ luật dân sự 1995 các Điều 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H' HN về việc: Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân Thị trấn K chứng thực số 449, Quyền số 01/TP/CC - SCT/HĐGD ngày 19/7/2010 giữa vợ chồng ông bà H' MN – Y KN với ông bà H – N; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 780304 do UBND huyện K cấp ngày 27/7/2010 mang tên ông H bà N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 095753 do UBND huyện K cấp ngày 04/12/2015 mang tên ông Nguyễn Trường HA.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/3/2019 nguyên đơn bà HN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H DN có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H DN vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn, đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, áp dụng Điều 310 BLTTDS tuyên hủy bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

- + Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà HN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H DN nộp trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí nên cần được thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đảm bảo quy định pháp luật.

- + Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà HN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H DN là có cơ sở một phần. Bởi vì:

Vào năm 2004 ông Y NN là chủ hộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.050m² cho vợ chồng ông H, bà N đã được gia đình trong hộ điều biết và số tiền này phục vụ cho trả nợ ngân hàng và chi tiêu đầu tư cả phê của hộ gia đình nên cần công nhận giao dịch chuyển nhượng này.

Năm 2007 ông Y NN chết, các đồng thừa kế ủy quyền cho chị H'MN đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2010 vợ chồng H'MN-Y KN chuyển nhượng thêm cho vợ chồng H - N 600m² mà không có ý kiến của các đồng sở hữu trong hộ gia đình là vi phạm khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005. Về tư cách tố tụng ông Nguyễn Trường HA là bị đơn mới đúng quy định pháp luật.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn HN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H DN, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân thành huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định và nguyên đơn là người cao tuổi không phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H' HN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H DN có cùng nội dung, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Vào năm 2004, ông Y NN đại diện hộ gia đình chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà N diện tích 1.050m² (Ngang 35m, dài 30m) tại buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với số tiền thỏa thuận 30.500.000đồng. Vợ chồng ông H bà N đã trả đủ tiền và các thành viên hộ gia đình ông Y NN đều biết không có ý kiến, số tiền chuyển nhượng hộ gia đình ông Y NN dùng mục đích trả tiền ngân hàng đã vay, đầu tư vào vườn cây cà phê chung của hộ gia đình. Quá trình chuyển nhượng các bên chưa tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên mà ông H bà N để cho anh em dòng họ ông Y NN sử dụng.

Năm 2007, ông Y NN chết không để lại di chúc và các thành viên hộ gia đình đồng ý ủy quyền cho chị H'MN đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564004; thửa số 89,10, 180,181, 182, 178, 145, 146, 147; tờ bản đồ số 11+ 06; địa chỉ thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; do UBND huyện K cấp ngày 18/6/2008.

Năm 2010, vợ chồng H' MN và Y KN chuyển nhượng 600m² đất (Ngang 20, dài 30m) tiếp giáp với diện tích đất ông Y NN đã chuyển nhượng trước đây mà H' MN đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông H, bà N với số tiền 82.000.000đồng và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng sang tên ông H, bà N, diện tích đất 1.650m², thửa số 262, tờ bản đồ 11, do UBND huyện K cấp ngày 27/7/2010.

Năm 2015, vợ chồng ông H bà N chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Trường HA và đã tiến hành các thủ tục sang tên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 095753 do UBND huyện K cấp ngày 04/12/2015 mang tên Nguyễn Trường HA.

[2.2] Xét thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H' HN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H DN có cùng nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân thành huyện K; với các lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H bà N với vợ chồng Y KN-H'MN là vô hiệu do trái pháp luật khi vi phạm khoản 2 Điều 109 Bộ Luật dân sự 2005, theo đó phải có sự đồng ý của bà HN mới là người chủ sở hữu; quá trình chuyển nhượng từ năm 2008 đến nay vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng; việc chuyển nhượng có dấu hiệu lừa dối cưỡng ép che dấu một giao dịch khác là quan hệ vay tiền, giá rẻ hơn so với thực tế vi phạm Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005; phía người nhà nguyên đơn đã không làm chủ nhận thức và làm chủ hành vi việc làm của mình và bị đơn dụ dỗ nên nhầm lẫn

trong việc ký kết vi phạm Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2005; đồng thời Tòa án nhân dân huyện K đã xem xét không khách quan, thiên vị cho phía bị đơn; ngoài ra ông H bà N sau khi nhận chuyển nhượng xong đã chuyển nhượng lại cho người thứ 3 là ông HA để ông HA lấy cớ là người thứ 3 ngày tình là áp dụng pháp luật sai trái của Hội đồng xét xử là có cơ sở để chấp nhận một phần vì:

- Đối với diện tích đất ông Y NN đại diện hộ gia đình chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) diện tích 1.050m² (Ngang 35m, dài 30m) cho vợ chồng ông H bà N vào năm 2004, số tiền 30.500.000đồng, ông H bà N đã giao tiền, nhận đất nhưng cho gia đình ông Y NN mượn canh tác, sử dụng và ông Y NN đã sử dụng số tiền này cho mục đích chung của hộ gia đình như trả ngân hàng, mua phân bón, việc chuyển nhượng trong thời gian dài các thành viên gia đình hộ ông Y NN không có ý kiến gì cho nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp pháp theo quy định pháp luật dân sự năm 2005.

Sau khi ông Y NN chết vào năm 2007 các thành viên hộ gia đình không tiến hành các thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H bà N từ diện tích đất ông Y NN đại diện hộ gia đình đứng tên là vi phạm Điều 637 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Đối với diện tích đất 600m² (Ngang 20, dài 30) tiếp giáp với diện tích đất 1.050m² mà vợ chồng anh Y KN-H'MN chuyển nhượng cho vợ chồng ông H bà N vào năm 2010 là có sự vi phạm khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 về định đoạt tài sản chung của hộ gia đình, vì sau khi ông Y NN chết các thành viên hộ gia đình thỏa thuận thống nhất ủy quyền cho bà H'MN đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, xét quá trình tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì vợ chồng Y KN-H'MN đã không thông báo cho vợ chồng ông H bà N biết đây là tài sản chung của hộ gia đình đã thỏa thuận cho bà H'MN đứng tên hộ, do đó lỗi thuộc hoàn toàn vợ chồng Y KN-H'MN và vợ chồng ông H bà N không biết đây là tài sản chung của hộ bà H'MN đã thỏa thuận cho bà H'MN đứng tên sau khi ông Y NN chết. Đồng thời diện tích đất 600m² đã được tách bìa sang tên cùng với diện tích 1.050m² cho vợ chồng ông H bà N vào năm 2010 và đến năm 2015 vợ chồng ông H bà N chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Trường HA diện tích đất 1.650m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Trường HA. Xét quá trình chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H bà N với ông HA là ngay tình, không thuộc điều cấm pháp luật và đã thực hiện trình tự, thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật. Do đó cần giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H bà N với ông HA là có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn bà HN và cho rằng việc chuyển nhượng thêm 600m² của H' MN- Y KN cho vợ chồng ông H và bà N không ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác là thiếu căn cứ. Do vợ chồng Y KN- H'MN có lỗi hoàn toàn trong việc chuyển nhượng thêm 600m² đất cho vợ chồng ông H và bà N nên có nghĩa vụ bồi thường giá trị đất theo giá thị trường cho các thành viên của hộ gia đình gồm: HN, H'MN, Y KN, Y S, Y W đối với diện tích đất 600m² (Ngang 20, dài 30) là phù hợp. Vì vậy, cần chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà H'Hót Niê Hra là có căn cứ, mới đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự.

[2.3] Xét phạm vi khởi kiện của nguyên đơn H' HN và quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm các đương sự (Thành viên hộ gia đình bà HN) có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện.

Do đó, các thành viên hộ gia đình bà HN được bồi thường giá trị 600m² theo giá thị trường là:

Tại biên bản định giá và biên bản thẩm định bổ sung xác định trên thửa đất 600m² có cây trồng trị giá 19.814.000đ; đất 20m x 15.000.000đ = 300.000.000đ

Tổng trị giá: 319.814.000đ : 2 = 159.964.000đ.

159.964.000đ : 5 = 31.981.400đ.

Phần của Y KN + H' MN= 63.962.800đ.

Vậy, vợ chồng Y KN và H' MN phải trả cho HN số tiền 191.945.400đ, Y S số tiền 31.981.400đ, Y W số tiền 31.981.400đ (Tổng số tiền phải trả là 255.851.200đ).

[2. 4] Như vậy, từ phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H' HN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H'DN - Sửa bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở

[3] Về chi phí tố tụng khác: Quá trình giải quyết phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là ông Phạm Ngọc T có đơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thẩm định lại tài sản trên đất tranh chấp. Chi phí thẩm định 1.500.000đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'MN đã nộp tạm ứng 2.500.000đồng thay cho nguyên đơn. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận một phần nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'MN là con của nguyên đơn đồng ý chịu chi phí thẩm định tại chỗ 1.500.000đồng mà bà H'MN đã nộp thay, số tiền còn lại 1.000.000đồng Tòa án đã trả cho đương sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà HN là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì bà HN được miễn án dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí sơ thẩm đối với bà HN số tiền 300.000đồng là không đúng, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Hoàn trả nguyên đơn bà HN số tiền 300.000đồng (Phạm Ngọc T nộp thay) theo biên lai thu số AA/2017/0002555 ngày 27/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Do vợ chồng Y KN- H'MN phải bồi thường trả cho HN, Y S, Y W tổng số tiền 255.851.200đ nên phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là $255.851.200đ \times 5\% = 12.792.560đ$ đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà HN là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì bà HN được miễn án dân sự phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm thông báo bà HN nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là không đúng. Hoàn trả cho nguyên đơn bà HN (Chị H'MN đã nộp thay) số tiền 300.000đồng theo biên lai thu số AA/2017/0010563 ngày 12/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Do chấp nhận một phần đơn kháng cáo nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H'DN không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả chị H'DN số tiền 300.000đồng mà chị H' MN đã nộp thay theo biên lai số AA/2017/0010562 ngày 12/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Chấp nhận một phần đơn kháng cáo nguyên đơn bà HN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H' DN - Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 705, 706, 707, 708 và Điều 709 của Bộ luật dân sự 1995; các Điều 109, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 của Bộ luật dân sự 2005.

[2] Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà HN.

- Việc ông Y KN và bà H'MN chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và bà N diện tích đất 600m² là vô hiệu. Buộc anh Y KN và chị H'MN bồi thường

diện tích đất 600m² theo giá thị trường cho bà HN số tiền 191.945.400đồng, Y S số tiền 31.981.400đồng, Y W số tiền 31.981.400đồng.

- Chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND thị trấn K chứng thực số 1006, Quyền số 04/TP/CC - SCT/HĐGD ngày 24/11/2015 giữa vợ chồng ông H, bà N với ông Nguyễn Trường HA.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà H' HN về việc: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 780304 do UBND huyện K cấp cấp ngày 27/7/2010 mang tên ông H bà N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 095753 do UBND huyện K cấp ngày 04/12/2015 mang tên ông Nguyễn Trường HA.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà H' HN phải chịu 3.400.000đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Công nhận bà H' HN đã nộp đủ số tiền này.

Anh Y KN và chị H'MN chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 12.792.560đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà HN là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả nguyên đơn bà HN số tiền 300.000đồng theo biên lai thu số AA/2017/0002555 ngày 27/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn bà HN số tiền 300.000đồng mà chị H'MN đã nộp thay theo biên lai thu số AA/2017/0010563 ngày 12/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H' DN số tiền 300.000đồng mà chị H'MN đã nộp thay theo biên lai thu số AA/2017/0010562 cùng ngày 12/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Duy Thuấn