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

Bản án số: 397/2023/DS-PT
Ngày: 12-12-2023
V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Ngọc Sâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên toà: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 303/2023/TLPT-DS ngày 17/10/2023, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 352/2023/QĐ-PT, ngày 10/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 287/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L3 (Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2021); địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

* *Bị đơn:* Ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L; địa chỉ: Xã H, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Ngọc N1 (Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2021); địa chỉ: Xã C, thành phố B, Đắk Lắk; có mặt.

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

- Bà Trần Thị Thanh T, bà Trần Thị Thanh T1; địa chỉ: Thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Văn phòng công chứng B – Sở tư pháp tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T4 - Chuyên viên; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Hùng T2, bà Nguyễn Thị T3; địa chỉ: Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị L1; địa chỉ: Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: Thị trấn K, huyện K, Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T5; Chức vụ: Phó trưởng phòng, Phòng TN&MT huyện K (Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2021); vắng mặt.

- Ông Đặng Trần V, bà Nguyễn Thị L2; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Lê Thanh N, bà Nguyễn Thị Thanh H1; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ngân hàng V - Chi nhánh Đắk Lắk; địa chỉ: Thành phố B, Đắk Lắk; vắng mặt.

* *Người kháng cáo*: Ông Phan Ngọc N1.

* *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Võ Ngọc H, bà Đặng Thị K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L3 trình bày:**

Ngày 30 tháng 8 năm 2010, ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L viết giấy mượn của ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỉ đồng). Cuối năm 2011, đã trả 50.000.000đ, còn nợ lại 1.950.000.000đ. Do không có tiền trả nên ông M, bà L chuyển nhượng cho ông H, bà K thửa đất có diện tích 35.775m^2, tại Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá là 1.790.000.000đ. Tuy nhiên, lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M, bà L đang thế chấp tại Quỹ tín dụng Trung ương chi nhánh Đắk Lắk, nên ông H, bà K phải vay của Ngân hàng A chi nhánh Đắk Lắk, Phòng giao dịch Đại học Tây Nguyên để trả nợ cho Quỹ tín dụng với số tiền 300.000.000đ thay cho ông M, bà L. Đến ngày 30 tháng 5 năm 2012, hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên, được

Phòng công chứng B - Sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk công chứng.

Sau khi trừ đi số tiền chuyển nhượng (1.790.000.000đ) thì ông M, bà L còn nợ ông H, bà K 160.000.000đ + 300.000.000đ tiền gốc và 30.000.000đ tiền lãi mà ông H, bà K đã trả cho Quỹ tín dụng thay cho ông M, bà L. Tổng số tiền ông M, bà L còn nợ là 490.000.000đ. Giấy nợ gốc 2.000.000.000đ thì khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong đã giao cho ông M, bà L.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L thì ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BG 629544 ngày 15/6/2012, diện tích được cấp QSD đất là 35.775m2, bao gồm các thửa 235, 236, 237, 243 và 244 tờ bản đồ số 23

Tuy đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông M, bà L không giao đủ diện tích, kích thước thửa đất như đã thỏa thuận nên xảy ra tranh chấp. Vì vậy, ông H, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giao đủ 35.775m^2 đất theo sơ đồ địa chính, trong đó có cạnh giáp đường nhựa dài 85,7m) và trả số tiền 490.000.000đ cùng lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, thời gian qua vợ chồng ông Y M đã trả cho ông H và bà K số tiền nợ 490.000.000đ + lãi suất. Đối với diện tích đất rẫy 35.775m2 thì hiện nay vợ chồng ông Y M đã chuyển nhượng hết cho người khác. Vì vậy, vào ngày 17/8/2021 ông H và bà K đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và sửa đổi bổ sung phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

1. Rút phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu trả 490.000.000đ + lãi suất.

2. Thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu khởi kiện cụ thể của ông H và bà K hiện nay là: Yêu cầu Tòa án buộc ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L trả cho ông H và bà K giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất rẫy 35.775m^2 mà ông H và bà K đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay. Hiện nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, yêu cầu ông Y M và bà L phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của Tòa án là 3.040.875.000đ.

*** Bị đơn ông Y M, bà Đặng Thị Thùy L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Phan Ngọc N1 trình bày:**

Do có quan hệ thân thiết từ trước và vì tin tưởng nhau nên ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K có góp vốn làm ăn chung với ông M và bà L. Ngày 29 tháng 5 năm 2012, hai bên đã đối chiếu công nợ. Ông M và bà L xác nhận còn nợ ông H, bà K 490.000.000đ. Sau đó, ông H, bà K muốn mua đất của ông M, bà L. Ông M, bà L đồng ý chuyển nhượng với giá 550.000.000đ/ha, tổng số tiền phải thanh toán là 1.967.000.000đ. Sau khi khấu trừ 490.000.000 đồng nợ theo Giấy xác nhận ngày 29/5/2012 thì vợ chồng ông H còn nợ vợ chồng ông Y M số

tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.477.000.000đ.

Ngày 30 tháng 5 năm 2012, ông M và bà L với ông H và bà K thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà ông H, bà K với sự chứng kiến của bà T7 là công chứng viên của Phòng công chứng B - Sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk. Khi hợp đồng được công chứng, ông H, bà K tự hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng ông H, bà K chưa thanh toán, cũng như chưa khấu trừ số nợ cho nên ông M, bà L không đồng ý giao đất mà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà K. Cụ thể là:

1. Ông H khai: Bà L và ông M nợ của ông H 2.000.000.000đ, có viết giấy, sau đó bà L trả 50.000.000đ, còn nợ 1.950.000.000đ để hai bên thực hiện việc chuyển nhượng đất và cấn trừ nợ là không đúng. Yêu cầu ông H cung cấp chứng cứ. Lời khai này có mục đích nhằm khai cho tròn số, phía bị đơn không chấp nhận.

2. Ông H khai: Ông H và bà K vay Ngân hàng A - Chi nhánh Đắk Lăk - Phòng giao dịch Đại học Tây Nguyên số tiền 1.000.000.000đ và ngày 29/5/2012 cho ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L vay 330.000.000đ nộp vào Quỹ tín dụng Trung ương để tất toán giải chấp tài sản, lấy giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp để lập hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Bà L đã không công nhận và đã cung cấp cho Tòa án tài liệu xác định việc bà L mới là người nộp tiền trả cho Quỹ tín dụng số tiền 330.000.000đ.

3. Phía bị đơn không thừa nhận việc bị đơn vay của nguyên đơn số tiền 2.000.000.000đ. Tài liệu do phía nguyên đơn cung cấp không có căn cứ để chứng minh và không đủ cơ sở để xác định là chứng cứ để xác định việc bị đơn nợ nguyên đơn số tiền 2.000.000.000đ. Đối với tài liệu này đã có kết luận giám định của Phân viện kỹ thuật hình sự tại Đà Nẵng xác định.

Vì các căn cứ trên, phía bị đơn không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* **Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Ông Nguyễn Hùng T2, bà Nguyễn Thị T3; Ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Năm 2009, ông T2, bà T3, ông S, bà L1 nhận chuyển nhượng của ông Y T6 và bà H R (Bố mẹ của ông Y M) thửa đất có diện tích 2.800m^2 (28m x 100m) với giá là 55.000.000đ/sào. Hai gia đình đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng và nhận đất sử dụng, đồng thời nhận khoán toàn bộ phần diện tích đất còn lại của Y T6 (Phần diện tích đất sau này ông T6 chuyển nhượng cho ông M, bà L).

Trước khi ông H, bà K nhận chuyển nhượng phần diện tích đất của ông M, bà L (Ông M, bà L nhận chuyển nhượng của ông Y T6) thì ông bà đã cùng ông M, bà L chỉ mốc giới cho ông H, bà K và nói rõ phần diện tích đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Y T6. Phần còn lại ông Y T6 chuyển nhượng cho ông M, bà L, cạnh tiếp giáp mặt đường chỉ còn 60m.

Xét thấy UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà K đã chồng lên phần diện tích đất mà gia đình ông T2, ông Sơn đã nhận chuyển nhượng của ông Y T6, nên ngày 26 tháng 8 năm 2013, ông T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L với ông H, bà K và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện K đã cấp cho ông H, bà K.

***- Bà Trần Thị Thanh T và bà Trần Thị Thanh T1 trình bày*:**

Ông M, bà L, bà T, bà T1 là các đồng sở hữu thửa đất có diện tích 35.775m^2. Ngày 30 tháng 5 năm 2012, ông M, bà L chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông H, bà K, được Phòng công chứng B – Sở tư pháp tỉnh Đắk Lắk công chứng với nội dung bà T, bà T1 đã ủy quyền cho bà L thực hiện việc chuyển nhượng. Nhưng sự việc trên bà T, bà T1 không biết và không ký vào văn bản ủy quyền vì vậy bà T, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản công chứng số 1159, quyển số 01TP/CC ngày 30 tháng 5 năm 2012 của Phòng công chứng B – Sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

- Ông Lê Thanh N, bà Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:

Năm 2015, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông M, bà L 02 thửa đất, thửa thứ 01 có diện tích 16.009,9m^2 và thửa thứ 02 có diện tích 2220m^2, địa chỉ của hai thửa đất thuộc Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông M, bà L, đã được Ủy ban nhân dân huyện K, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Đặng Trần V, bà Nguyễn Thị L2 trình bày:

Năm 2015, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông M, bà L thửa đất có diện tích 1,4ha. Ông bà đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không tranh chấp gì với ai nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

***- Đại diện Phòng công chứng B - Sở tư pháp tỉnh Đắk Lắk trình bày*:**

Ngày 30 tháng 5 năm 2012, Phòng công chứng B thụ lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông M, bà L với ông H, bà K. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất nông nghiệp tọa lạc tại Xã Đ, huyện K. Sau khi xem xét hồ sơ thì thấy có đầy đủ các loại giấy tờ theo quy định của pháp luật do đó Phòng công chứng B đã tiến hành các thủ tục để công chứng. Trước khi ký

vào hợp đồng chuyển nhượng, ông M, bà L, ông H, bà K đều đã được giải thích quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Sau đó, các bên tự ký vào hợp đồng.

***- Đại diện Uỷ ban nhân dân huyện K trình bày*:**

Ủy ban nhân dân huyện K giữ nguyên nội dung Công văn số 26/CV-VPĐKQSDĐ ngày 10 tháng 12 năm 2013 của Phòng tài nguyên và Môi trường. Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Y T6 cho bà L, ông M có sai sót. Mục I có ghi "Hộ bà": Đặng Thị Thuỳ L là do sai sót trong quá trình in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng và đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi đúng là: Bà Đặng Thị Thuỳ L và ông Y M. Kết luận: Mục I: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 680439 in đúng là: Chủ sử dụng đất: Bà Đặng Thị Thuỳ L và ông Y M. Mục II: Địa chỉ thửa đất in đúng là: Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy khẳng định rằng, diện tích 35.775 m^2 đất tại Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk chỉ cấp cho bà Đặng Thị Thuỳ L và ông Y M.

Sau khi Tòa án tiến hành thụ lý sơ thẩm lại lần 3 UBND huyện K đã có văn bản từ chối tham gia tố tụng với lý do đương sự không còn yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất.

- Đại diện của Ngân hàng V trình bày:

Ngày 13 tháng 11 năm 2018, Ngân hàng V (V) cho ông Lê Thanh N, bà Nguyễn Thị Thanh H1 vay vốn theo hạn mức tín dụng. Để đảm bảo khoản vay, ông N, bà H1 thế chấp giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 299, tờ bản đồ số 98, diện tích: 16.009,9m^2. Tuy nhiên, hiện nay ông N và bà H1 đã chấm dứt việc thế chấp để vay tiền tại V

Việc giải quyết vụ án nêu trên không còn liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ của V. Vì vậy, ngân hàng từ chối tham gia tố tụng theo thông báo của Tòa án.

- Xác định giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm xét xử: Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn Tòa án đã tiến hành định giá đối với tài sản tranh chấp. Kết quả định giá xác định đất tranh chấp có giá theo giá thị trường tại thời điểm định giá là *85.000.000đ/1000m2 x 35.775m2 = 3.040.875.000đ*. Đối với các tài sản gắn liền với đất do những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không hợp tác, Hội đồng định giá không thể tiếp cận nên không thể tiến hành định giá được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 161; 165; 217; 235; 271 và Điều 273 của Bộ

luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Các điều 122; 138; 410; các Điều 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K về việc buộc ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 35.775 m^2 tại các thửa 235, 236, 237, 243, 244; tờ bản đồ số 23; địa chỉ thửa đất tại Buôn D (Nay là thôn K), Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L với ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K được ký kết vào ngày 30 tháng 5 năm 2012, theo số công chứng số 1159, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 35.775 m^2 tại các thửa 235, 236, 237, 243, 244; tờ bản đồ số 23; địa chỉ thửa đất tại Buôn D (Nay là thôn K), Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu;

- Buộc ông Y M MLô và bà Đặng Thị Thùy L phải trả cho ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K số tiền 3.040.875.000đ (Ba tỉ không trăm bốn mươi triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

2. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc H, bà Đặng Thị K về việc buộc ông Y M, bà Đặng Thị Thùy L trả số tiền 490.000.000đ.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp cho ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh T và bà Trần Thị Thanh T1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/7/2023, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phan Ngọc N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị TAND tỉnh

Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm vì đánh giá chứng cứ chưa khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện; bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo và đề nghị HĐXX hủy toàn bộ án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được tranh tụng tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuyên chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Ngọc N1, kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk, sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, Viện trưởng VKSND huyện Krông Năng kháng nghị trong thời hạn luật định. Người kháng cáo được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Phan Ngọc N1 đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 19/7/2023 của Viện trưởng VKSND huyện Krông Năng đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm vì đánh giá chứng cứ chưa khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ngày 27/11/2009 vợ chồng ông Y T6 ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 35.775m^2 đất tại 5 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông bà Y M - Đặng Thị Thùy L. Ngày 08/12/2009, vợ chồng ông Y M được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 680439 đối với 35.775m^2 đất tại 5 thửa

đất nêu trên. Ngày 30/5/2012, tại Phòng Công chứng nhà nước số 1 tỉnh Đắk Lắk, vợ chồng ông Y M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 35.775m^2 đất tại 5 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Võ Ngọc H, bà Đặng Thị K. Ngày 15/6/2012 vợ chồng ông H được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BG 629544 đối với 05 thửa đất nêu trên với tổng diện tích 35.775m^2.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L với ông H, bà K đã được lập thành văn bản, có công chứng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng cũng đã hoàn tất, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong tổng số diện tích đất ông H và bà K nhận chuyển nhượng đã có một phần được chủ sử dụng đất trước đó là ông Y T6 chuyển nhượng cho người khác. Do diện tích đất nhận chuyển nhượng không đủ so với hợp đồng, nên ông H và bà K đã khởi kiện, yêu cầu ông Y M và bà L giao đủ diện tích đất.

Sau khi ông H và bà K khởi kiện thì ông Y M và bà L đã có đơn phản tố, yêu cầu trả tiền chuyển nhượng vì cho rằng ông H và bà K chưa thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng, cụ thể: Giá chuyển nhượng 35.775m^2 đất là 1.967.000.000 đồng, vợ chồng ông H lừa ông Y M và bà L ký hợp đồng nhưng không giao tiền cho ông bà, sau khi khấu trừ 490.000.000 đồng nợ theo Giấy xác nhận ngày 29/5/2012 thì vợ chồng ông H còn nợ vợ chồng ông Y M số tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.477.000.000đ.

Xét thấy, đối với số nợ 2.000.000.000đ tại Giấy biên nhân nợ lập ngày 30/8/2010, phía nguyên đơn khai nhận là có thật nhưng sau khi đối chiếu xác nhận công nợ, ông H đã giao giấy biên nhận này cho ông Y M, bà L xé bỏ trước khi viết giấy xác nhận còn nợ ông H, bà K 490 triệu đồng ngày 29/5/2012 nên không liên quan đến việc mua bán 35.775m^2 đất rẫy cà phê mà hai bên tranh chấp. Tuy nhiên, từ diễn biến sự việc có thể thấy việc mua bán đất nêu trên xuất phát từ việc vợ chồng ông Y M nợ 2.000.000.000 đồng của vợ chồng ông H theo Giấy biên nhận ngày 30/8/2010.

Tại Bản kết luận giám định số 82/C09C-Đ2 của Phân viện kỹ thuật hình sự tại Đà Nẵng kết luận: *"Không đủ cơ sở kết luận nội dung phô tô trên tài liệu giám định có bị cắt ghép, sửa chữa hay không và có cùng nguồn gốc từ bản chính hay không."*. Kết luận giám định nêu trên không phải là căn cứ để xác định có hay không khoản nợ 02 tỉ đồng, mà chỉ kết luận về việc không xác định được nguồn gốc của giấy nhận nợ. Kháng nghị cho rằng không đủ căn cứ xác định ngày 30/8/2010 vợ chồng ông Y M có nợ vợ chồng ông H 2 tỷ đồng là không đúng; vì căn cứ vào lời khai của phía bị đơn thì có việc vay nợ 2 tỷ đồng nêu trên, là tiền góp vốn làm ăn chung, tổng kết thì còn nợ vợ chồng ông H

490.000.000 đồng nên đã viết Giấy xác nhận nợ ngày 29/5/2012. Ông M và bà L cho rằng có nhận tiền góp vốn của vợ chồng ông H và đã thanh toán, nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc thanh toán.

Đối với khoản tiền 330.000.000đ: Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ và xác định ngày 29/5/2012, bà Đặng Thị Thuỳ L là người trực tiếp trả cho Quỹ tín dụng 300.000.000đ tiền gốc và 28.117.000đ tiền lãi. Tuy nhiên, theo tài liệu đã thu thập đã có căn cứ xác định: Ngày 24/5/2012 vợ chồng ông H đã ký Hợp đồng tín dụng với nội dung vay 1.000.000.000 đồng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk, Phòng giao dịch Đại học Tây Nguyên theo Hợp đồng tín dụng số 2012057247 ngày 24/5/2012. Ngày 25/5/2012 bà L đã làm thủ tục nhận ủy quyền để chuyển nhượng đất. Ngày 29/5/2012 bà Kiều đã nhận số tiền vay 400.000.000đ. Trong cùng ngày 29/5/2012 bà L đã nộp 330.000.000đ vào Quỹ tín dụng Trung ương để giải chấp tài sản. Đồng thời ông M và bà L ký giấy xác nhận còn nợ ông H và bà K 490.000.000đ. Mặc dù ông Y M và bà L không thừa nhận về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất để khấu trừ nợ, hợp đồng chuyển nhượng đất được các bên ký kết sau khi đối chiếu nợ. Tuy nhiên, có cơ sở để xác định trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì các bên đã chuẩn bị các điều kiện để đảm bảo việc chuyển nhượng. Như vậy, lời khai của ông H về việc vay tiền cho ông M và bà L trả nợ để giải chấp tài sản thế chấp là có căn cứ.

Đối với kháng cáo cho rằng ông Y M, bà L đồng ý chuyển nhượng với giá 550.000.000đ/ha, tổng số tiền phải thanh toán là 1.967.000.000đ, sau khi khấu trừ 490.000.000 đồng nợ theo Giấy xác nhận ngày 29/5/2012 thì vợ chồng ông H còn nợ vợ chồng ông Y M số tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.477.000.000đ. Tuy nhiên, ông M và bà L không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh nội dung này.

Do xác định ông H và bà K đã hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông M và bà L bằng hình thức khấu trừ nợ. Nhưng diện tích đất tranh chấp đã được ông M và bà L chuyển cho bên thứ 3 ngay tình, nên cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự 2005 để tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L với ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K được ký kết vào ngày 30 tháng 5 năm 2012, đối với diện tích đất 35.775 m^2 tại các thửa 235, 236, 237, 243, 244; tờ bản đồ số 23; địa chỉ thửa đất tại Buôn D (Nay là thôn K), Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu và buộc ông M và bà L phải trả cho ông H và bà K giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hiện nay theo kết quả định giá là 3.040.875.000đ, là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Krông Năng là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L là người cao tuổi, do đó được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Ngọc N1 và không chấp nhận kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS, ngày ngày 19/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng – Giữ nguyên Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 161; 165; 217; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 122; 138; 410; các Điều 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K về việc buộc ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 35.775 m^2 tại các thửa 235, 236, 237, 243, 244; tờ bản đồ số 23; địa chỉ thửa đất tại Buôn D (Nay là thôn K), Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L với ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K được ký kết vào ngày 30 tháng 5 năm 2012, theo số công chứng số 1159, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 35.775 m^2 tại các thửa 235, 236, 237, 243, 244; tờ bản đồ số 23; địa chỉ thửa đất tại Buôn D (Nay là thôn K), Xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu;

- Buộc ông Y M MLô và bà Đặng Thị Thùy L phải trả cho ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K số tiền 3.040.875.000đ (Ba tỉ không trăm bốn mươi triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành án.

[2.2] Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc H, bà Đặng Thị K về việc buộc ông Y M, bà Đặng Thị Thùy L trả số tiền 490.000.000đ.

[2.3] Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp cho ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K.

[2.4] Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh T và bà Trần Thị Thanh T1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

[3] Về án phí: Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L.

Trả lại cho ông Võ Ngọc H số tiền 5.900.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số 0011020 ngày 30 tháng 01 năm 2013 và 200.000đ theo biên lai số 0010967 ngày 13 tháng 12 năm 2012. Trả lại cho ông Y M số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số 0002702 ngày 28 tháng 6 năm 2018. Trả lại cho bà Đặng Thị Thùy L số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số 0002701 ngày 28 tháng 6 năm 2018. Trả lại cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 200.000 tạm ứng án phí theo biên lai số 0019635 ngày 11 tháng 9 năm 2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Y M và bà Đặng Thị Thùy L.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Nguyễn Ngọc Sâm