

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 291/2023/DS - PT

Ngày 06 – 9 – 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng 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 V Công Dân.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 180/2023/TLPT- DS ngày 10 tháng 7 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS - ST ngày 10/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo bị kháng cáo, kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 209/2023/QĐ- PT ngày 21 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 189/2023/QĐ – PT ngày 11 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị M – Sinh năm 1961; nơi đăng ký hộ khẩu: Thôn 3, xã EK, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk; chỗ ở hiện nay: Thôn 5, xã EN, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk; Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trung S1 – Sinh năm 1983; địa chỉ liên hệ: NĐC (nổi dãi), phường TL, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk; Có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Chu Văn Đ – Sinh năm 1961; nơi đăng ký hộ khẩu: Thôn 3, xã EK, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk; chỗ ở hiện nay: Thôn 5, xã EN, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk; Có mặt.

2. Bà Phạm Thị H; địa chỉ: Buôn Lê B, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan P và bà Lê Thị Bích D; địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; Điều vắng mặt.

2. Ông Phan Quang V – Sinh năm 1983; có mặt; bà Trần Thị Diễm K; vắng mặt. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

3. Anh Chu Văn T – Sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

4. Chị Chu Thị N; địa chỉ: HA, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. Anh Chu Văn S – Sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn 3, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

6. Ông Vũ Trung Th; địa chỉ: PT14, tổ dân phố Z, phường PM, quận ST, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

7. Ủy ban nhân xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê HQ – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn Đung B, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Bùi Thị M, bị đơn ông Chu Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Văn T

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình làm việc nguyên đơn bà Bùi Thị M trình bày:

Tôi và ông Chu Văn Đ là vợ chồng, kết hôn với nhau năm 1984, tại Ủy ban nhân dân xã NM, huyện ND, tỉnh Nghệ An; chúng tôi có với nhau 03 con chung là Chu Văn T, Chu Thị N và Chu Văn S. Năm 2000 vợ chồng tôi đến địa bàn huyện EH, tỉnh Đắk Lắk sinh sống tại thôn 11 (nay là thôn 3), xã EK, huyện EH và tạo lập được một số tài sản, trong đó có 03 thửa đất thửa 66, diện tích 17.820m²; số 67, diện tích 2.700m² và thửa số 68, diện tích 19.500m² đều thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ thuộc xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

Đến năm 2013 tôi không biết lý do tại sao mà 03 thửa đất nêu trên chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan P và bà Lê Thị Bích D, sau khi tìm hiểu thì tôi

được biết ông Chu Văn Đ và bà Phạm Thị H đứng ra chuyển nhượng cho vợ chồng ông P. Tôi thấy 03 thửa đất trên cấp cho hộ ông Chu Văn Đ, gồm có tôi và 03 người con nữa mà ông Đ đứng ra chuyển nhượng là không đúng, tôi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2013 giữa ông Đ, bà H với vợ chồng ông P được công chứng tại văn phòng công chứng EH.

Do vợ chồng ông P đã bỏ ra số tiền 300.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ vào sổ cấp GCN QSD đất 444779 ngày 27/9/2004) đã thế chấp từ ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng với ông Đ, bà H, mà số tiền 300.000.000 đồng là tôi và ông Đ vay nên tôi chấp nhận trả cho vợ chồng ông P 300.000.000 đồng và lãi suất theo lãi suất ngân hàng từ khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cho đến nay với điều kiện vợ chồng ông P đồng ý trả lại quyền sử dụng đất 03 thửa đất nêu trên cho gia đình tôi.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Phan Quang V, bà Trần Thị Diễm K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất được thực hiện vào ngày 27/12/2017 giữa vợ chồng ông P, bà D với vợ chồng ông V đối với 03 thửa đất 66, số 67 và số 68, tôi không có ý kiến gì về yêu cầu này vì đó là giao dịch giữa vợ chồng ông P với vợ chồng ông V.

Tại bản tự khai và trong quá trình làm việc bị đơn ông Chu Văn Đ trình bày:

Về quan hệ hôn nhân, con chung và tài sản chung giống như bà Bùi Thị M trình bày.

Trước ngày 11/11/2013 (cụ thể không nhớ thời gian) vợ chồng tôi có thể chấp 03 thửa đất 66, 67, 68 để vay 300.000.000 đồng tại ngân hàng; sau đó tôi (Đồng) có nhu cầu vay thêm 50.000.000 đồng để đầu tư mua phân bón, làm rẫy nhưng không được nên qua tìm hiểu thì được biết vợ chồng ông P có cho vay tiền, sau đó ông P có bỏ ra 300.000.000 đồng vào ngân hàng lấy giấy chứng nhận 03 thửa đất nêu trên đưa cho tôi để đi vay ngân hàng khác nhưng tôi không đi vay được; ông P yêu cầu tôi trả tiền gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi 01 tháng là 50.000.000 đồng; quá 01 tháng không trả lại được tiền thì lấy 03 thửa đất nêu trên.

Sau đó, do không có tiền trả nợ cho vợ chồng ông P, nên vợ chồng ông P nói tôi và bà Phạm Thị H đến nhà ông P ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên; khi đó chỉ có tôi, bà H, vợ chồng ông P và 01 người khác tôi không quen biết, tại đó có ký và lăn tay, khi đó không biết ký nội dung trong giấy, chỉ biết ký và lăn tay thôi. Kể từ đó tôi không biết thông tin gì thêm về 03 thửa đất này nữa. Cách đây mấy tháng tôi mới biết 03 thửa đất nêu trên đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Quang V và bà Trần Thị Diễm K, nay đang đứng tên vợ chồng ông V. Tôi xét thấy 3 thửa đất nêu trên cấp cho hộ ông Chu Văn Đ, gồm có tôi và vợ (bà

M) 03 con chung với bà M mà tôi và bà H đứng ra chuyển nhượng là không đúng, tôi đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2013 giữa ông Đ, bà H với vợ chồng ông P, được công chứng tại văn phòng công chứng EH.

Do vợ chồng ông P đã bỏ ra số tiền 300.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp từ ngân hàng ra, mà số tiền 300.000.000 đồng là tôi và bà M vay nên tôi chấp nhận trả cho vợ chồng ông P 300.000.000 đồng và lãi suất theo lãi suất ngân hàng từ khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra cho đến nay với điều kiện vợ chồng ông P phải trả lại quyền sử dụng đất 03 thửa đất nêu trên cho tôi và vợ, 3 con chung với bà M.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất được thực hiện ngày 27/12/2017 giữa vợ chồng ông P, bà D với vợ chồng ông V, bà K đối với 03 thửa đất 66, số 67 và số 68 thì tôi không có ý kiến gì về yêu cầu này vì đó là giao dịch giữa vợ chồng ông P với vợ chồng ông V.

Quá trình làm việc bà Phạm Thị H trình bày:

Bà Phạm Thị H không có quan hệ gì với ông Chu Văn Đ, không có đăng ký kết hôn hay sống chung với ông Đ, chỉ có quan hệ quen biết do đi làm thuê thì biết nhau thôi. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 11/11/2013 là do ông Đ bảo tôi ký để ông đi vay, tôi ký nhưng không có xem rõ nội dung hợp đồng. Về 03 thửa đất 66, số 67 và số 68 thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ thuộc xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk chuyển nhượng cho ông Phan P và bà Lê Thị Bích D thể hiện trong hợp đồng nói trên thì tôi cam đoan đây không phải là tài sản chung của tôi với ông Đ, tôi và ông Đ không có tài sản chung nào cả, ông Đ đã lừa tôi ký hợp đồng chứ thực tế tôi không biết gì cả. Vì vậy, tôi không có yêu cầu gì về quyền lợi của mình đối với hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Quang V và bà Trần Thị Diễm K trình bày:

Vào ngày 27/12/2017 do nhu cầu của gia đình cần rẫy để canh tác phục vụ cuộc sống gia đình nên chúng tôi có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan P và bà Lê Thị Bích D 03 thửa đất như sau: Thửa 66, diện tích 17.820m²; số 67, diện tích 2.700m² và thửa số 68, diện tích 19.500m² đều thuộc tờ bản đồ số 13, thuộc xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (đã giao tiền cho vợ chồng ông P); hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được chứng thực tại UBND xã EK, huyện EH theo đúng quy định của pháp luật. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính cho nhà nước và đến ngày 06/02/2018 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 thửa đất nêu trên đã được điều

chính thông tin người sử dụng đất cho vợ chồng tôi (ông Phan Quang V và bà Trần Thị Diễm K).

Sau khi nhận chuyển nhượng chúng tôi vào canh tác thì thấy có ông Chu Văn Đ ở trong rẫy, chúng tôi có làm đơn báo lên UBND xã EK để giải quyết thì ông Đ bỏ đi, sau đó chúng tôi lại thấy bà Bùi Thị M và 01 người con vào tranh chấp và cho rằng đây là rẫy thuộc quyền sử dụng của bà M với chồng là ông Chu Văn Đ và không cho vợ chồng tôi canh tác.

Sau đó một thời gian chúng tôi được Tòa án huyện Ea H'Leo thông báo về việc bà M hiện nay đang yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa này giữa ông Đ, bà Phạm Thị H với vợ chồng ông P. Nhận thấy, khi nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cả 03 thửa đất này đều mang tên ông P và bà D nên chúng tôi nhận chuyển nhượng. Nay bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 66, 67 và 68 giữa ông Đ, bà H với ông P và bà D sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi. Việc chuyển nhượng đó ai sai thì người đó chịu trách nhiệm trước pháp luật vì khi đó tôi không có liên quan gì và cũng không biết gì về việc chuyển nhượng trên.

Nay chúng tôi yêu cầu như sau: Khi chúng tôi nhận chuyển nhượng đất thì giấy chứng nhận 03 thửa đất đều đứng tên ông P và bà D là chủ sử dụng nên chúng tôi tin tưởng vào nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó không biết được đất này là của ông Đ và bà M, việc chúng tôi nhận chuyển nhượng là hoàn toàn ngay tình không có điều gì gian dối khi thực hiện việc nhận chuyển nhượng. Vì vậy, chúng tôi yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất được thực hiện vào ngày 27/12/2017 giữa vợ chồng ông Phan P và bà Lê Thị Bích D với vợ chồng chúng tôi đối với 03 thửa đất 66, diện tích 17.820m²; số 67, diện tích 2.700m² và thửa số 68, diện tích 19.500m² đều thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ thuộc xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (theo cung cấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện EH nay thuộc xã EN, huyện EH).

Tại biên bản lấy lời khai và quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Văn T, chị Chu Thị N và anh Chu Văn S trình bày:

Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2013 giữa ông Đ, bà H với vợ chồng ông Phan P mà giấy chứng nhận 03 thửa đất 66, 67 và 68 là quyền sử dụng là hộ Chu Văn Đ (gồm ông Đ, bà M, và 03 anh em tôi). Các thành viên hộ không ký, không chuyển nhượng với vợ chồng ông P nên việc chuyển nhượng trên là không đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Gia đình chấp nhận trả lại cho vợ chồng ông P 300.000.000 đồng và lãi suất theo lãi suất ngân hàng kể từ lấy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra đến nay, với điều kiện vợ chồng ông P trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình chúng tôi.

Tại bản tự khai và quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan P trình bày:

Vào năm 2014 tôi và vợ là Lê Thị Bích D có nhận chuyển nhượng của hộ ông Chu Văn Đ (vợ là bà Phạm Thị H, 03 thửa đất gồm: thửa số 66, diện tích 17.820 m²; số 67, diện tích 2.700 m² và thửa số 68, diện tích 19.500 m²; đều thuộc tờ bản đồ số 13; địa chỉ thửa đất tại xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

Đến ngày 08/01/2014 thì Ủy ban nhân dân huyện EH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 590030 đối với thửa số 66, BQ 590031 đối với thửa đất 67, BQ 590032 đối với thửa 68 cùng tờ bản đồ số 13 tại thôn 11, EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Khi chuyển nhượng ông Đ bà H nói là đất của ông bà và cho xem hộ khẩu ông Đ là chủ hộ và có bà H là vợ nên chúng tôi tin tưởng nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng chúng tôi canh tác, sau đó do không có nhu cầu sử dụng nữa nên ngày 27/12/2017 chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà K; việc chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã EK; việc vợ chồng chúng tôi nhận chuyển nhượng từ ông Đ bà H và chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông V các thửa đất 66, 67 và 68 là hoàn toàn hợp pháp nên đề nghị nhà nước công nhận các giao dịch trên.

Tại bản tự khai và quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã EK trình bày:

Vào ngày 27/12/2017 vợ chồng ông Phan P và bà Lê Thị Bích D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phan Quang V và bà Trần Thị Diễm K 03 thửa đất như sau: Thửa đất 66, diện tích 17.820m²; số 67, diện tích 2.700m² và thửa số 68, diện tích 19.500m² đều thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ thuộc xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Khi bên bán và bên mua đến Ủy ban nhân dân xã EK, huyện EH yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thấy 03 thửa đất này đều được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phan P và bà Lê Thị Bích D, nên việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P bà D với ông V bà K là đúng theo quy định của pháp luật.

Quá trình làm việc, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trung Th cung cấp 01 đơn giải quyết vắng mặt. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án nói trên theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS - ST ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 160, Điều 161, Điều 162, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 108; Điều 122, Điều 124; Điều 127, Điều 164, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 116, khoản 2 Điều 133, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000. Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 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:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị M về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2013 đối với 03 thửa đất 66, diện tích 17.820m²; số 67, diện tích 2.700m² và thửa số 68, diện tích 19.500m² đều thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ các thửa đất hiện nay thuộc thôn 5, xã EN, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Chu Văn Đ, bà Phạm Thị H với ông Phan P, bà Lê Thị Bích D, được công chứng tại Văn phòng công chứng EH.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Quang V, bà Trần Thị Diễm K. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2017 đối với thửa đất 66, diện tích 17.820m², tứ cận: phía đông giáp đất ông Phạm Văn Đ1, phía tây giáp đất ông H2, phía nam giáp đường đi, phía bắc giáp đất ông H2; thửa số 67, diện tích 2.700m², tứ cận: phía đông giáp đường đi, phía tây giáp đất ông H2, phía nam giáp đất ông A1 và bà C2, phía bắc giáp đất ông H2 + đường đi; thửa số 68, diện tích 19.500m², tứ cận: phía đông giáp đất ông V2 + ông ML, phía tây giáp đất ông Q2, phía nam giáp suối, phía bắc giáp đường đi; tờ bản đồ số 13, địa chỉ các thửa đất hiện nay thuộc thôn 5, xã EN, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Phan P, bà Lê Thị Bích D với ông Phan Quang V, bà Trần Thị Diễm K, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Chu Văn Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Chu Văn Đ, bà Phạm Thị H với vợ chồng ông Phan P, bà Lê Thị Bích D và trả lại cho vợ chồng ông P, bà D 300.000.000 đồng.

Đối với việc phân chia giá trị tài sản chung, hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2013, thửa đất số 66, 67, 68 giữa ông Chu Văn Đ, bà Phạm Thị H với ông Phan P, bà Lê Thị Bích D các đương sự không yêu cầu, nên không đề cập xem xét, giải quyết.

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

Ngày 22/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện EaH'Leo ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 259/QĐKNPT – VKS – DS; ngày 23/5/2023, nguyên đơn bà Bùi Thị M, bị đơn ông Chu Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Văn T có đơn kháng cáo với cùng nội dung: Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Quang V vẫn giữ nguyên nội dung đơn yêu cầu độc lập, những người kháng cáo bà Bùi Thị M, ông Chu Văn Đ và anh Chu Văn T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện EaH'leo, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung và phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận thay đổi kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị M, bị đơn ông Chu Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Văn T, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS - ST ngày 10/5/2023 của Toà án nhân dân huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung.

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]. Ông Chu Văn Đ và bà Bùi Thị M kết hôn với nhau năm 1984, tại Ủy ban nhân dân xã NM, huyện ND, tỉnh Nghệ An. Quá trình chung sống, ông Đ, bà M tạo lập được một số tài sản, trong đó có 03 thửa đất thửa 66, diện tích 17.820m²; số 67, diện tích 2.700m² và thửa số 68, diện tích 19.500m² đều thuộc tờ bản đồ số

13, địa chỉ thuộc xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, cả ba thửa đất trên đã được UBND huyện EH cấp GCNQSD đất ngày 27/9/2004 cho hộ ông Chu Văn Đ.

Quá trình chung sống, giữa ông Đ và bà M xảy ra mâu thuẫn không thể chung sống được với nhau, nên các bên đã thỏa thuận và viết giấy chia tài sản với nội dung: “Ông Đ được quyền sử dụng hoặc bán ba thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 66, 67, 68 thuộc tờ bản đồ số 13 địa chỉ tại Thôn 11, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk và có trách nhiệm trả cho ông K số tiền 50.000.000 đồng, trả cho Th số tiền 100.000.000 đồng, bà T trả cho ông Đ số tiền 30.000.000 đồng đã nhờ ông Đ bà M vay. Còn bà M được quyền sử dụng hoặc bán hai thửa đất thửa đất (trong đó một thửa có diện tích khoảng 1,5ha và một thửa đất có diện tích 0,5ha, thuộc Thôn 3, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk). Sau khi viết giấy và phân chia tài sản xong thì bà M giữ giấy phân chia tài sản và chuyển đến sinh sống cùng con Chu Thị N và Chu Văn S, đồng thời, đưa giấy phân chia tài sản cho anh S và chị N đọc và ký tên xác nhận đồng ý theo nội dung giấy phân chia tài sản. Như vậy, đã có đủ cơ sở để xác định anh S và chị N biết và không có ý kiến phản đối gì về việc phân chia tài sản giữa ông Đ và bà M.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 11/11/2022 tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra công an huyện EH (Bút lục số 232) anh Chu Văn T xác định: “Năm 2012 gia đình tôi có thể chấp ba thửa đất trên tại Ngân hàng I chi nhánh tại thị trấn Ea , huyện EH, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), khi đi thế chấp thì có tôi cùng bố tôi là ông Đ và mẹ tôi là bà Bùi Thị M đi cùng để làm các thủ tục đồng. Số tiền trên bố mẹ tôi chỉ trả sinh hoạt trong gia đình và đầu tư phát triển kinh tế của gia đình. Sau đó, tôi đã lập gia đình và sinh sống riêng nên gia đình tôi đã trả tiền cho ngân hàng I để thanh lý hợp đồng hay chưa thì tôi không biết rõ.”

Quá trình giải quyết vụ án, ông Chu Văn Đ và ông Phan P đều thừa nhận có việc ông Đ vay tiền của ông P để trả nợ cho Ngân hàng I để lấy GCNQSD đất về đi thế chấp tại các ngân hàng khác. Tuy nhiên, do vay tiền không được, ông Đ không có tiền để trả nợ cho ông P nên đã làm thủ tục chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho ông P.

Như vậy, đã có đủ căn cứ để xác định, việc ông Đ chuyển nhượng các thửa đất số 66, 67, 68 cho vợ chồng ông Phan P, bà Lê Thị Bích D là để trả nợ các khoản vay vì mục đích chung của hộ gia đình, trong đó có cả bà M, anh T, anh S và chị N. Do đó, theo nội dung của án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 thì cần xác định bà M, anh T, anh S và chị N đồng ý với việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ với vợ chồng ông P, bà D.

Do vậy, kháng cáo của bà M, ông Đ, anh T cho rằng thoả thuận phân chia tài sản giữa bà M với ông Đ không có hiệu lực pháp luật nên ông Đ không được toàn quyền quyết định đối với các thửa đất số 66, 67, 68 thuộc tờ bản đồ số 13 tại thôn 11, xã EK, huyện EH là không có căn cứ để chấp nhận.

[2]. Xét kháng cáo của bà Bùi Thị M, ông Chu Văn Đ, anh Chu Văn T về việc tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2013 giữa ông Chu Văn Đ, bà Phan Thị H với vợ chồng ông Phan P, bà Lê Thị Bích D, HĐXX nhận định như sau:

Ngày 27/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Quang V đã cung cấp cho Toà án nhân dân huyện EaH'Leo 01 bản phô tô Sổ hộ khẩu không có số, đề ngày 27/3/2012, họ tên chủ hộ Chu Văn Đ, vợ là Phan Thị H, con là Chu Thị Hoài L. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện EH và Văn phòng Công chứng số 3, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk cung cấp hồ sơ chuyển nhượng giữa ông Đ, bà H với vợ chồng ông P, bà D. Tuy nhiên, trong hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện EH cung cấp không có sổ hộ khẩu nói trên. Tại Công V số 18/CV-PCCS3 ngày 02/8/2022, của Văn phòng Công chứng số 3, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xác định, đã lục hồ sơ lưu của Văn phòng Công chứng EH (đang lưu giữ tại kho của Văn phòng công chứng số 3) nhưng không tìm thấy hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Chu Văn Đ với ông Phan P và bà Lê Thị Bích D.

Tại Biên bản xác minh ngày 15/3/2021 của Toà án nhân dân huyện EaH'Leo với Công an xã EK, huyện EH xác định: ông Chu Văn Đ và bà Phan Thị H không đăng ký hộ khẩu thường trú và không sinh sống tại thôn 11, xã EK, huyện EH.

Như vậy, có căn cứ để xác định giữa ông Đ và bà H không có quan hệ vợ chồng. Do đó, bà H không có quyền đối với các thửa đất số 65, 66, 67 thuộc tờ bản đồ số 13 tại thôn 11, xã EK, huyện EH. Tuy nhiên, như đã nhận định tại mục [1], có căn cứ để xác định việc bà M, anh T, anh S và chị N đã đồng ý với việc ông Đ được toàn quyền sử dụng 03 thửa đất nói trên và việc ông Đ chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông P, bà D là để trả nợ các khoản vay vì mục đích chung của hộ gia đình. Việc bà H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan P và bà Lê Thị Bích D là không đúng quy định của pháp luật nhưng cũng không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bà H đối với ông P, bà D, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên, ngày 08/01/2014, ông Phan P, bà Lê Thị Bích D đã được UBND huyện EH cấp GCNQSD đất. Ngày 27/12/2017, vợ chồng ông P, bà D đã lập hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên cho vợ chồng ông Phan Quang V, bà Trần Thị Diễm

K. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông P với vợ chồng ông V đã được chứng thực tại ủy ban nhân xã EK, huyện EH, ông V, bà K đã được chính lý chủ sử dụng tại trang số 4 trong GCNQSD đất. Vì vậy, theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông Phan Quang V, bà Trần Thị Diễm K là người thứ ba ngay tình. Do đó việc bà Bùi Thị M, ông Chu Văn Đ, anh Chu Văn T kháng cáo đề nghị tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2013 giữa ông Chu Văn Đ, bà Phan Thị H với vợ chồng ông Phan P, bà Lê Thị Bích D là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Xét thay đổi nội dung kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, HĐXX xét thấy: Quá trình thu thập chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm đã làm hết trách nhiệm của mình như đã nhận định ở mục [2] nhưng vẫn không có kết quả. Mặt khác, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phan Quang V, bà Trần Thị Diễm K chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất được thực hiện vào ngày 27/12/2017 giữa vợ chồng ông Phan P và bà Lê Thị Bích D với vợ chồng ông Phan Quang V, bà Trần Thị Diễm K đối với 03 thửa đất 66, diện tích 17.820m²; số 67, diện tích 2.700m² và thửa số 68, diện tích 19.500m² đều thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ thuộc xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (theo cung cấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện EH nay thuộc xã EN, huyện EH) nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận là có căn cứ trong phạm vi yêu cầu của đương sự. Do vậy kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết nên HĐXX không chấp nhận.

Bản án sơ thẩm đã tuyên: Không chấp nhận yêu cầu của ông Chu Văn Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Chu Văn Đ, bà Phạm Thị H với vợ chồng ông Phan P, bà Lê Thị Bích D và trả lại cho vợ chồng ông P, bà D 300.000.000 đồng HĐXX xét thấy: Ông Đ là bị đơn không có đơn phản tố mà đây là ý kiến của ông Đ; hơn nữa đây cũng là nội dung khởi kiện của bà M nên HĐXX phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm tuyên là không đúng cần bỏ đi, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3]. Từ những phân tích, nhận định nói trên HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị M, bị đơn ông Chu Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Văn T và thay đổi kháng nghị phúc thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2023/DS – ST ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện EaH’Leo.

[4.]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn bà Bùi Thị M, bị đơn ông Chu Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà M và ông Đ là người cao tuổi nên đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị M, bị đơn ông Chu Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Văn T.

- Không chấp nhận thay đổi kháng nghị phúc thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS – ST ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện EaH’Leo.

[2]. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị M về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2013 đối với 03 thửa đất 66, diện tích 17.820m²; số 67, diện tích 2.700m² và thửa số 68, diện tích 19.500m² đều thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ các thửa đất hiện nay thuộc thôn 5, xã EN, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Chu Văn Đ, bà Phạm Thị H với ông Phan P, bà Lê Thị Bích D, được công chứng tại Văn phòng công chứng EH.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Quang V, bà Trần Thị Diễm K: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2017 đối với thửa đất 66, diện tích 17.820m²; thửa số 67, diện tích 2.700m²; thửa số 68, diện tích 19.500m², tờ bản đồ số 13, thuộc thôn 11, xã EK (nay là thôn 5, xã EN, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk) giữa ông Phan P, bà Lê Thị Bích D với ông Phan Quang V, bà Trần Thị Diễm K, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí

[3.1]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Bùi Thị M phải chịu 500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 1.000.000 đồng tiền định giá tài sản. Số tiền này bà M đã nộp và chi phí xong.

[3.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Ông Chu Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận. Tuy nhiên bà M, ông Đ là người cao tuổi, có đề nghị

miễn án phí dân sự, nên miễn toàn bộ án phí dân sự cho bà Bùi Thị M, ông Chu Văn Đ.

Trả lại cho bà Bùi Thị M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0012128, ngày 16/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH.

Ông Phan Quang V, bà Trần Thị Diễm K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0010860 ngày 07/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH

[3.3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Chu Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/0011370 ngày 23/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện EaH'Leo;
- Chi cục THADS H. EH;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dân