

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **127/2022/DS-PT**

Ngày 25-7-2022.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh

Bà Nguyễn Thị Nhung

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Chức vụ: Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2022/TLPT-DS ngày 19/5/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DSST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 171/2021/QĐ-PT ngày 04/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2022/QĐ-PT ngày 07/6/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị U, sinh năm 1977 và ông Mai Văn D, sinh năm 1975 (Đều có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Y T Hra, sinh năm 1985 và bà H N Niê, sinh năm 1982 (Đều có mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn N 2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H' N Niê: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1970 - Địa chỉ: 184/36/37 đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y T H'Ra, bà H' N Niê: Ông Phùng Văn H và bà Hoàng Thị T - Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp

pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk - Cùng địa chỉ: 39 đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

- Bà H Đ Niê (có mặt), bà H Y Niê (vắng mặt) - Địa chỉ: Buôn N 2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà H Đ1 Niê và ông Y K Ayun - Cùng địa chỉ: Buôn N 2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Bà H G Niê (có mặt), ông Y T1 Niê (vắng mặt) - Cùng địa chỉ: Buôn N 2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà H G2 Niê (có mặt), ông Y L Hmok (vắng mặt) - Cùng địa chỉ: Buôn N 2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà H N1 Byă (có mặt), ông Y T3 Êban (vắng mặt) - Cùng địa chỉ: 47/Trục lộ 4, Buôn K, phường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y T1 Niê, bà H G2 Niê, ông Y L Hmok, bà H G Niê: Bà Trần Thị Phương L - Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk - Địa chỉ: 39 đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y K Ayun, bà H Đ1 Niê, bà H Đ Niê: Ông Phạm Công M - Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk - Cùng địa chỉ: 39 đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

4. Người phiên dịch: Bà H Y Êban, sinh năm 1957

Địa chỉ: Buôn K, phường N, Tp Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Ngô Thị U.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 09/8/2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Ngô Thị U và ông Mai Văn D trình bày:**

Ngày 14/6/2017 bà U cho vợ chồng ông Y T Hra và bà H N Niê vay số tiền là 237.000.000 đồng, thời hạn trả là ngày 24/6/2017, nhưng cho đến tháng 12/2017 vợ chồng ông Y T và bà H N không trả. Sau đó ông Y T và bà H N có tới trao đổi và thỏa thuận là sẽ chuyển nhượng hai thửa đất gồm thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m² và thửa đất số 237 (92b) tờ bản đồ số 15, diện tích 8000m², địa chỉ xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 540.000.000 đồng. Do thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m², địa chỉ buôn N 2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk đang thế chấp ở ngân hàng BIDV để vay tiền và ông Y T, bà H N không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên đã bị nợ xấu. Vì vậy, ông Y T và bà H N đã nhờ trả tiền vào ngân hàng để rút bìa ra làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà, nên bà đã đồng ý và trả tiền tại ngân hàng với số tiền là 227.000.000 đồng. Trong đó ông Y T và bà H N vay tiền mặt là 237.000.000 đồng, cộng trả nợ tại ngân hàng

227.000.000đồng = 464.000.000đồng, còn lại 76.000.000đồng bà giao bằng tiền mặt cho gia đình ông Y T và bà H N. Sau khi nhận đủ tiền, ngày 24/01/2018 hai bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nói trên tại Ủy ban nhân dân xã E. Đến ngày 08/03/2018 hai thửa đất trên đã chuyển đổi qua tên bà Ngô Thị U. Do chưa có nhu cầu sử dụng và tạo điều kiện cho gia đình ông Y T, bà H N có chỗ ở nên ngày 01/01/2018 tại UBND xã E vợ chồng bà đã ký hợp đồng cho vợ chồng ông Y T, bà H N thuê lại nhà và đất để ở với giá không đồng. Tiếp theo để tạo điều kiện cho ông Y T, bà H N chuộc lại đất và nhà nên ngày 11/12/2017 hai bên đã viết giấy thỏa thuận với điều kiện ông Y T, bà H N phải trả theo lãi suất ngân hàng 0,9%/triệu/tháng = 5.000.000đồng/tháng, trong thời hạn 03 năm. Nếu trong vòng một năm bên vợ chồng ông Y T, bà H N không trả tiền lãi hàng tháng cho bà thì họ không được quyền chuộc lại nhà đất và đất rẫy, bên cạnh đó cũng không có quyền kiện tụng. Tới thời điểm này đã hơn 04 năm nhưng vợ chồng ông Y T, bà H N mới trả cho bà được 75.000.000đồng tiền lãi.

Trên thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m² khi vợ chồng ông Y T, bà H N chuyển nhượng cho bà thì có hai ngôi nhà gỗ: Một là của gia đình ông Y L Hmok, hai là của gia đình ông Y K Ayun, cả hai gia đình đều đang ở trên mảnh đất đó. Trong thời điểm mua mảnh đất này bà có trao đổi với vợ chồng ông Y T và bà H N về hai ngôi nhà đó thì ông bà nói là bố mẹ đã cho đất ở bên kia đường và họ sẽ thu xếp để dời nhà qua và bà cũng có xuống gặp trực tiếp hai gia đình ông Y L Hmok, ông Y K Ayun và họ cũng nói là sẽ dời nhà đi để trả đất khi bà có yêu cầu. Nhưng cho đến nay hai gia đình ông Y L Hmok và ông Y K Ayun vẫn chưa dời đi để trả lại đất cho bà.

Vì vậy, vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Y T Hra và bà H N Niê phải giao thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m², địa chỉ buôn N 2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình bà, trong đó diện tích nhà ở là 60m², diện tích nhà phụ là 20m².

Đồng thời buộc gia đình ông Y L Hmok, gia đình ông Y K Ayun và gia đình bà H G Niê phải di dời nhà và chuyển đi chỗ khác để trả lại đất cho bà.

**** Bị đơn bà H N Niê, ông Y T Hra và người đại diện theo ủy quyền của bà H N Niê là ông Nguyễn Quốc H trình bày:***

Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m² có nguồn gốc là tài sản chung của hộ gia đình, do bố mẹ là ông Y C Ayun và bà H Y Niê đứng tên. Đồng sở hữu lô đất có bố mẹ, gia đình chị H G Niê, chị H Đ Niê. Từ năm 1995, đại gia đình cùng chung sống trong căn nhà dài dọc theo lô đất. Ông Y C chết năm 2018, bà H Y Niê, sinh năm 1935 (không nói được tiếng Kinh) hiện đang ở với bà H N.

Năm 2014 bố mẹ là ông Y C Ayun và bà H Y Niê làm hợp đồng tặng cho bà H N và ông Y T Hra, hợp đồng công chứng và sang tên trên sổ bìa đỏ đứng tên bà H N Niê và ông Y T Hra. Năm 2017 vợ chồng ông Y T vay của bà U, ông D số tiền 200 triệu đồng, thế chấp bìa đỏ lô đất rẫy của chị H G Niê, lãi suất thỏa thuận 4.000đồng/triệu/ngày. Do không có tiền trả, bà U bảo làm thủ tục đáo nợ lấy sổ đỏ nhà và rẫy mà vợ chồng ông, bà đang thế chấp ngân hàng. Bà U trả cho ngân hàng toàn bộ khoản nợ 227.000.000đồng, lãi 4.000đồng/triệu/ngày. Bà U giữ 3 sổ bìa đỏ

của gia đình ông Y T Hra và bà H G Niê. Sau khi trả tiền và rút bìa đỏ ra khỏi ngân hàng, bà U có gọi ông, bà đến nhà đưa các giấy tờ bảo ký mượn khoản tiền 540.000.000 đồng. Bà U nói do nợ xấu nên yêu cầu vợ chồng ông, bà ký giấy tờ thủ tục chuyển nhượng 02 lô đất hiện đang tranh chấp cho bà U để bà U vay ngân hàng dùm cho vợ chồng ông, bà. Còn thực tế vợ chồng ông, bà không có ý định chuyển nhượng đất. Hiện lô đất đang có 4 hộ gia đình đang ở gồm: Hộ gia đình bà H Đ1 Niê, hộ gia đình bà H G2 Niê, hộ gia đình bà H G Niê, hộ gia đình H N Niê. Về nguồn gốc đất nhà nước cấp cho bố là ông Y C Ayun, chị gái H Đ Niê và H G Niê, trong đó có 1/3 (1000m²) đất của bố mẹ Y C Ayun, H Y Niê; 1/3 lô đất của bà H Đ Niê (đã cho con gái H G2 Niê 500m² và em gái H Đ1 Niê 500m² đất ở); 1/3 lô đất của bà H G Niê. Vợ chồng ông, bà đã trả nợ lãi cho vợ chồng bà U, ông D tổng số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng).

Nay nguyên đơn bà U, ông D khởi kiện yêu cầu gia đình bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì ý kiến vợ chồng bà như sau: Ông, bà thừa nhận có ký giấy vay nợ 540.000.000 đồng, thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà ở và hợp đồng thuê lại nhà ở với bà U, ông D, tuy nhiên mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng đất là để giải quyết nợ và đất là của chung 4 hộ gia đình nên vợ chồng ông không chấp nhận yêu cầu của ông D, bà U về việc giao toàn bộ thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m².

Ông Y T Hra, bà H N Niê đề nghị trả số tiền 540.000.000 đồng cho bà U và trừ số tiền lãi 75.000.000 đồng đã trả cho bà U. Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/01/2018 và hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018 giữa vợ chồng bà U và bà H N Niê và ông Y T Hra (thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m²).

Đối với thửa đất số 237 (92b) tờ bản đồ số 15, diện tích 8000m², địa chỉ xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk, chuyển nhượng cho bà U không đúng vị trí và không đúng thửa, ông bà đề nghị UBND huyện Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà U.

Đầu năm 2019 gia đình ông, bà đã bán lô đất rẫy tại buôn N 2, xã E, huyện Đ cho bà H N1 Byă, ông Y T3 Êban, hiện nay gia đình bà H N1 Byă, ông Y T3 Êban đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà H Đ Niê và bà H G Niê thống nhất trình bày như sau:

Năm 1984 đại gia đình bà ở chung trong một căn nhà dài, được cấp đất chung để ở diện tích là 3000m² (mỗi gia đình được cấp 1000m²), theo phong tục của người Ê Đê con gái lấy chồng về ở chung với bố mẹ là ông Y C Ayun, bà H Y Niê và gia đình em gái H G Niê, sau đó bà H Đ Niê cho phần đất của mình cho con gái H G2 Niê và em gái H Đ1 Niê làm nhà ở, bà làm nhà ở nơi khác.

Năm 2004 vợ chồng bà H G Niê được nhà nước hỗ trợ làm nhà ở theo chính sách 134 nên gia đình bà làm nhà ra ở riêng và sinh sống ổn định cho đến nay. Năm 2014 bố mẹ làm hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m², và tài sản trên đất gồm 01 căn nhà bố mẹ đang ở và 03 căn nhà của các chị em trong gia đình đang ở thì bà không biết, vợ chồng H N cũng không

nói cho các gia đình sống trên đất biết. Sau đó bà H N thế chấp ngân hàng vay vốn và chuyển nhượng toàn bộ lô đất trong đó có phần đất và nhà ở của gia đình cũng không biết. Bởi vậy gia đình bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện giao đất cho vợ chồng bà U, ông D đối với phần đất của mình.

Bà H Đ1 Niê và ông Y K Ayun trình bày: Bà là con của ông bà Y C Ayun, bà H Y Niê. Năm 1995 vợ chồng ông bà kết hôn ở chung với bố mẹ, anh chị em trong căn nhà dài, đến năm 2007 chị gái H Đ Niê cho $\frac{1}{2}$ lô đất ($500m^2$) trong phần đất ($1000m^2$) mà chị H Đ được quyền sử dụng để làm nhà ở. Ông bà đã làm nhà ở sinh sống ổn định từ năm 2007 đến nay không tranh chấp với ai. Năm 2014 bố mẹ làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích $3005m^2$, trong đó có phần đất và nhà của gia đình bà nhưng bố mẹ và vợ chồng H N không nói cho bà biết. Việc bà H N chuyển nhượng toàn bộ lô đất trong đó có phần đất và nhà ở của gia đình bà thì bà không biết. Bởi vậy gia đình bà không chấp nhận yêu cầu giao đất cho vợ chồng bà U, ông D.

Bà H G2 Niê và ông Y L Hmok trình bày: Bà là con của bà H Đ Niê và là cháu của ông Y C Ayun, bà H Y Niê. Năm 2000 vợ chồng bà được mẹ ruột H Đ Niê cho $\frac{1}{2}$ lô đất ($500m^2$), ông bà đã làm nhà ở sinh sống ổn định không tranh chấp với ai. Năm 2014 ông Y C Ayun, bà H Y Niê làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích $3005m^2$, trong đó có phần đất và nhà của gia đình bà nhưng ông Y C Ayun, bà H Y Niê và vợ chồng H N không nói cho bà biết. Việc bà H N chuyển nhượng toàn bộ lô đất trong đó có phần đất và nhà ở của gia đình bà thì bà không biết nên không chấp nhận yêu cầu giao đất cho vợ chồng bà U, ông D.

Bà H N1 Byă, ông Y T3 Êban trình bày: Ngày 14/9/2018 vợ chồng bà H N, ông Y T gặp gia đình bà nói muốn bán lô đất rẫy tại buôn N 2, xã E diện tích khoảng $10.000m^2$. Gia đình bà đồng ý mua nhưng chưa đủ tiền, sau đó bà H N nói sẽ mượn tiền cọc từng đợt, tổng cộng bà H N đã nhận tiền cọc là 111.500.000đồng. Theo giấy thỏa thuận nhận tiền cọc thì bên mua có nghĩa vụ làm bì đỏ, khi nào làm xong bì đỏ thì thanh toán hết số tiền còn lại cho bên bán, đến khi làm xong bì đỏ thì gia đình tôi đã thanh toán số tiền là 160.000.000đồng, tổng cộng H N, Y T đã nhận 280.000.000đồng.

Gia đình tôi đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TC 317172, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15, diện tích $10.964.2m^2$, cấp ngày 13/02/2020 cho bà H N1 Byă, ông Y T3 Êban, địa chỉ tại buôn N 2, xã E, huyện Đ.

Hiện nay bà Ngô Thị U đang tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H N, ông Y T là việc của hai bên gia đình, gia đình tôi không liên quan đến thửa đất mà bà U đang tranh chấp, gia đình tôi nhận chuyển nhượng của bà H N, ông Y T là thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15, diện tích $10.964.2m^2$.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

“Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158 và Điều 189 của Bộ

luật tố tụng Dân sự; Các điều 116, 117, 122, 123, 124, 131 và 407 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H Đ Niê, bà H G Niê, ông Y T1 Niê, bà H G2 Niê, ông Y L Hmok, bà H Đ1 Niê, ông Y K Ayun.

1. *Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2018 tại Ủy ban nhân dân xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk giữa bà Ngô Thị U với bà H N Niê, ông Y T Hra thuộc thửa đất số 237 (92b), tờ bản đồ số 15, diện tích 8000m², được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 335810 ngày 08/3/2018 cho bà Ngô Thị U, và thửa đất số 168, diện tích 3005m², được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CM 335811 ngày 08/3/2018 cho bà Ngô Thị U, tại Buôn N 2, xã E, huyện Đ là vô hiệu.*

2. *Tuyên bố: Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018 tại Ủy ban nhân dân xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk giữa bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D với bà H N Niê, ông Y T Hra là vô hiệu.*

Buộc ông Y T Hra, bà H N Niê có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D 723.300.000đồng (trong đó 540.000.000đồng nợ gốc và 183.300.000đồng nợ lãi).

Buộc bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D có trách nhiệm trả lại cho ông Y T Hra, bà H N Niê và đình bà H G Niê, gia đình bà H G2 Niê, gia đình bà H Đ1 Niê, ông Y K Ayun đất, nhà và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m². Trả lại cho ông Y T Hra, bà H N Niê thửa đất số 92b, tờ bản đồ số 15, diện tích 8000m², địa chỉ buôn N 2, xã E, huyện Đ”.

Ngày 06/4/2022, nguyên đơn bà Ngô Thị U có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông Y T và bà H N tháo dỡ nhà, di dời tài sản trả lại đất cho bà U.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ trong vụ án và đề nghị HĐXX bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Nguyên đơn bà Ngô Thị U có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Vì vậy, vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về việc giải quyết yêu cầu của đương sự: Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 25/10/2021, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H G Niê, bà H G2 Niê, ông Y T1 Niê, ông Y L Hmok, ông Y K Ayun, bà H Đ1 Niê, bà H Đ Niê yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/01/2018 vô hiệu. Tuy nhiên, tại Thông báo thụ lý vụ án số 72B ngày 29/10/2021 (BL 104) thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thụ lý đối với yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y T Hra, bà H N Niê và bà Ngô Thị U vô hiệu. Đối với yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y C Ayun, bà H Y Niê, ông Y P Niê và ông Y T Hra, bà H N Niê vô hiệu, Tòa án không thụ lý và không giải quyết đối với yêu cầu này. Tuy nhiên các đương sự không khiếu nại và không kháng cáo đối với nội dung trên. Do đó toà sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Trong trường hợp các bên có yêu cầu có thể khởi kiện thành một vụ án dân sự khác.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y T Hra, bà H N Niê và bà Ngô Thị U lập ngày 24/01/2018 đối với thửa đất số 168, thấy rằng:

Về nguồn gốc: Thửa đất số 168 được Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn cấp cho hộ ông Y C Ayun vào ngày 30/6/1997 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 523642. Đến ngày 06/11/2014 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận quyền sử dụng đất trên đã tặng cho bà H N Niê và ông Y T Hra. Sau khi được tặng cho, bà H N và ông Y T thế chấp GCNQSD đất này tại Ngân hàng BIDV để vay vốn, thửa đất này đã được Ngân hàng thẩm định, định giá tài sản vay. Do bà H N, ông Y T không có khả năng trả nợ nên năm 2017 bà U đã trả nợ khoản vay cho bà H N, ông Y T tại Ngân hàng và rút GCNQSD đất ra, đến ngày 24/01/2018, bà H N Niê và ông Y T Hra đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên cho bà Ngô Thị U. Ngày 08/3/2018, bà Ngô Thị U được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số CM 335811.

Tại thời điểm chuyển nhượng ông Y T Hra, bà H N Niê là người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 168 nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã E, huyện Đ chứng thực, các bên tham gia hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nên việc chuyển nhượng giữa ông Y T Hra, bà H N Niê và bà Ngô Thị U là hợp pháp. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà U đã cho bà H N, ông Y T thuê lại nhà ở, hợp đồng thuê nhà đã được ký kết tại UBND xã E, đã thể hiện bị đơn tự nguyện chuyển nhượng QSD đất trên cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận, ngày 14/6/2017, vợ chồng ông Y T và bà H N vay bà U số tiền 237.000.000 (BL 166) và số tiền 227.000.000 đồng mà bà U đã chuyển cho bà H N để trả nợ ngân hàng. Bị đơn cho rằng việc làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất là để nguyên đơn vay tiền ngân hàng thay cho bị đơn, còn thực tế bị đơn không có ý định chuyển nhượng QSD đất. Tuy nhiên, từ khi chuyển nhượng QSD đất đến nay đã hơn 03 năm nhưng bị đơn không có ý kiến, khiến nài gì về việc GCNQSD đất đã được đăng ký biến động sang tên cho nguyên đơn và cũng không có ý kiến về việc nguyên đơn trả nợ vay ngân hàng thay cho bị đơn. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện nội dung là nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của bị đơn để xác định hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo nhằm đảm bảo khoản vay nhưng không xem xét, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án là chưa khách quan, toàn diện.

Sau khi chuyển nhượng, do bà H N và ông Y T không có nơi ở nên hai bên lập hợp đồng thuê nhà đề ngày 01/01/2018, thời hạn thuê đến ngày 08/12/2020. Như vậy, việc vợ chồng bà H N và ông Y T không chịu bàn giao phần diện tích đất chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng, do đó cần buộc ông Y T Hra và bà H N có nghĩa vụ bàn giao phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà U là phù hợp. Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/01/2018 giữa bà Ngô Thị U và bà H N Niê, ông Y T Hra là hợp đồng giả tạo nhưng bị đơn không có chứng cứ gì để chứng minh. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/01/2018 giữa bà Ngô Thị U và bà H N Niê, ông Y T Hra không bị vô hiệu.

Đối với những hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên phần diện tích đất mà bà H N, ông Y T chuyển nhượng cho bà U: Tại thời điểm bà U nhận chuyển nhượng các hộ đang sinh sống trên đất chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên. Mặt khác, tại thời điểm trên, vợ chồng ông Y T và bà H N là chủ sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất trên. Trường hợp các bên có tranh chấp với bà H N liên quan đến hợp đồng tặng cho QSDĐ có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác như phân tích tại mục [1.2] trên.

Đối với các tài sản trên đất: Đây là các công trình kiến trúc gắn liền với đất, việc buộc tháo dỡ gây lãng phí, khó khăn trong công tác thi hành án, do đó cần buộc bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao diện tích đất chuyển nhượng bao gồm tài sản trên đất đồng thời nguyên đơn có nghĩa vụ thanh

toán cho bị đơn và những người liên quan giá trị các tài sản gắn liền với đất là phù hợp.

Cụ thể:

+ Thanh toán cho hộ bà N Niê và ông Y T Hra giá trị nhà ở và các tài sản trên đất 161.761.544 đồng (Một trăm sáu mươi một triệu, bảy trăm sáu mươi một nghìn, năm trăm bốn mươi bốn đồng).

+ Thanh toán cho hộ bà H G Niê giá trị nhà ở và các tài sản trên đất 129.008.368 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu, không trăm lẻ tám nghìn, ba trăm sáu mươi tám đồng).

+ Thanh toán cho hộ bà H G2 Niê giá trị nhà ở và các tài sản trên đất 91.603.079 đồng (Chín mươi một triệu, sáu trăm lẻ ba nghìn, không trăm bảy mươi chín đồng).

+ Thanh toán cho hộ ông Y K Ayun giá trị nhà ở và các tài sản trên đất 108.366.756 đồng (Một trăm lẻ tám triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng).

[3.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y T Hra, bà H N Niê và bà Ngô Thị U lập ngày 24/01/2018 đối với thửa đất số 92b, thấy rằng:

Ngày 24/01/2018 ông Y T Hra, bà H N Niê chuyển nhượng cho bà Ngô Thị U thửa đất số 92b. Hợp đồng được UBND xã E chứng thực theo quy định. Đến ngày 08/3/2018, bà Ngô Thị U được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số CM 335810. Tại thời điểm chuyển nhượng ông Y T Hra, bà H N Niê là người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 92b nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã E, huyện Đ chứng thực, các bên tham gia hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nên việc chuyển nhượng giữa ông Y T Hra, bà H N Niê và bà Ngô Thị U là hợp pháp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H N Niê và ông Y T Hra xác định ông bà được tặng cho thửa đất số 92b, tờ bản đồ số 15 từ ông Y C và bà H Yúk Niê ngày 30/10/2014. Đến năm 2018 ông bà chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Ngô Thị U. Đến tháng 02/2020 ông bà lại tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H N1 Byă (BL 125). Bà H N Niê và ông Y T Hra cho rằng mình chỉ ký thế chấp cho bà U để vay tiền, do không am hiểu pháp luật nên ông bà ký chuyển nhượng cho bà U nhưng ông bà không có chứng cứ gì chứng minh việc mình ký hợp đồng chuyển nhượng bị ép buộc hoặc trong tình trạng mất năng lực hành vi dân sự.

Ngoài ra, tại biên bản xác minh do UBND xã E cung cấp (BL 124) thể hiện, phần diện tích đất bà Ngô Thị U được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số thửa đất số 92b không đúng với vị trí đất mà các bên chuyển nhượng mà đó là thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15 đã được UBND huyện Đ cấp cho bà H N1 Byă và ông Y T3 Êban. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa 265 thể hiện nguồn gốc đất: “Khai hoang từ năm 1994” (BL 146) là mâu thuẫn với lời khai của bà H N Niê, ông Y T Hra (BL 126) và lời khai của bà H N1 Byă khai do

“Nhận chuyển nhượng từ bà H N Niê, ông Y T Hra” (BL160). Toà án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của bị đơn để tuyên hợp đồng vô hiệu là chưa chính xác.

Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án bà U có trình bày việc đề nghị Tòa án buộc bà H N Niê và ông Y T Hra phải giao cho bà thửa đất 92b. Tuy nhiên tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung bà U không yêu cầu Tòa án buộc bà H N Niê và ông Y T Hra phải giao trả cho bà thửa đất trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà U cũng xác nhận không yêu cầu Tòa án xem xét buộc bị đơn trả đổi với thửa đất 92b nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.3] Đối với hợp đồng thuê nhà ở: Ngày 01/01/2018, vợ chồng ông Mai Văn D và bà Ngô Thị U ký kết hợp đồng cho vợ chồng ông Y T Hra và bà H N Niê thuê lại nhà và đất để ở. Hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên và có xác nhận của UBND xã E nên đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 398, 500, 502 và 502 của BLDS.

[4] Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị U là có căn cứ. Cần sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk theo hướng đã nhận định trên.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn bà H N Niê, ông Y T Hra và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H G Niê, bà H G2 Niê, ông Y T1 Niê, ông Y L Hmok, ông Y K Ayun, bà H Đ1 Niê, bà H Đ Niê, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí DSST. Tuy nhiên, ông bà là người dân tộc thiểu số sinh sống ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án. Bà Ngô Thị U được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 2346 ngày 08/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Ngô Thị U không phải chịu án phí DSPT. Trả lại cho bà Ngô Thị U 300.000 đồng tạm ứng án phí DSPT theo Biên lai thu số 2581 ngày 06/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: bà H N Niê, ông Y T Hra phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Ngô Thị U được nhận lại 1.500.000 đồng sau khi thu được từ bà H N Niê, ông Y T Hra.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị U. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 133, Điều 398, 500, 502 và 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D.

- Buộc bị đơn bà H N Niê và ông Y T Hra và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H G Niê, bà H G2 Niê, ông Y T1 Niê, ông Y L Hmok, ông Y K Ayun, bà H Đ1 Niê, bà H Đ Niê phải bàn giao cho vợ chồng bà Ngô Thị U và ông Mai Văn D thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m², địa chỉ buôn N 2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà ở, các công trình kiến trúc gắn liền với đất và cây trồng trên đất. Thửa đất có tứ cận: Phía đông bắc giáp thửa đất số 170 dài 51,7m; Phía đông nam giáp thửa đất số 169 dài 52,70m; Phía tây bắc giáp đường đi dài 58,2m; Phía tây nam giáp đường đi dài 60,26m.

- Bà Ngô Thị U và ông Mai Văn D có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cụ thể:

+ Thanh toán cho hộ bà H N Niê và ông Y T Hra **161.761.544 đồng** (*Một trăm sáu mươi một triệu, bảy trăm sáu mươi một nghìn, năm trăm bốn mươi bốn đồng*).

+ Thanh toán cho hộ bà H G Niê **129.008.368 đồng** (*Một trăm hai mươi chín triệu, không trăm lẻ tám nghìn, ba trăm sáu mươi tám đồng*).

+ Thanh toán cho hộ bà H G2 Niê **91.603.079 đồng** (*Chín mươi một triệu, sáu trăm lẻ ba nghìn, không trăm bảy mươi chín đồng*).

++ Thanh toán cho hộ ông Y K Ayun **108.366.756 đồng** (*Một trăm lẻ tám triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng*).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H G Niê, bà H G2 Niê, ông Y T1 Niê, ông Y L Hmok, ông Y K Ayun, bà H Đ1 Niê, bà H Đ Niê về việc yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y T Hra, bà H N Niê và bà Ngô Thị U lập ngày 24/01/2018 đối với các thửa đất số 92b và thửa đất số 168, tại Buôn N II, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn bà H N Niê, ông Y T Hra và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H G Niê, bà H G2 Niê, ông Y T1 Niê, ông Y L Hmok, ông Y K Ayun, bà H Đ1 Niê, bà H Đ Niê được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Ngô Thị U

được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 2346 ngày 08/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị U không phải chịu án phí DSPT. Trả lại cho bà Ngô Thị U 300.000 đồng tạm ứng án phí DSPT theo Biên lai thu số 2581 ngày 06/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: bà H N Niê, ông Y T Hra phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Ngô Thị U được nhận lại 1.500.000 đồng sau khi thu được từ bà H N Niê, ông Y T Hra.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hạnh Vân