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

Bản án số: **198/**2023/DS-PT
Ngày: 07 - 6- 2023
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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:* Bà Lưu Thị Thu Hường.
- *Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Thanh Huyền
Bà Nguyễn Thị Nhung.

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên Tòa 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 07 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2023/TLPT-DS ngày 20/02/2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 227/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 101/2023/QĐ-PT ngày 13/4/2023 và quyết định hoãn phiên toà 101/2023/QĐ-PT ngày 12/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị Phi N; địa chỉ: Buôn Đ, xã P, huyện K, tỉnh Đắk, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đoàn Thị H; địa chỉ: Số 418 đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T; địa chỉ: Thôn G, xã H, huyện L, tỉnh Khánh Hòa, đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H1: Ông Lê Quang T2; địa chỉ: Số 166 đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bà Lê Thị Hồng T1; địa chỉ: Số 41/24 Đường Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đoàn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa; nguyên đơn bà Phan Thị Phi N trình bày:

Do có quan hệ quen biết nên từ khoảng đầu năm 2014, bà Phan Thị Phi N có vay của bà Đoàn Thị H nhiều lần tiền với lãi suất tiền nóng là 5.000 đồng/ 1 triệu/ 1 ngày. Cụ thể: Ngày 18/02/2015 âm lịch vay 180.000.000 đồng, ngày 12/02/2015 (Âl) vay 40.000.000 đồng, ngày 22/3/2015 (DL) vay 40.000.000 đồng, ngày 08/02/2015 (ÂL) vay 30.000.000 đồng, ngày 01/6/2015 (DL) vay 120.000.000 đồng, ngày 26/01/2015 (ÂL) vay 50.000.000 đồng, ngày 17/01/2015 (ÂL) vay 30.000.000 đồng, ngày 05/02/2015 (ÂL) vay 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 510.000.000 đồng. Ngày 20/8/2015, bà H và bà N viết lại giấy nợ đồng thời buộc bà N thế chấp giấy tờ nhà của căn nhà số 41/22 Đường Đ, phường N, thành phố B cho bà H.

Trong quá trình làm ăn, bà N bị thua lỗ. Ngày 06/11/2015, bà H gọi bà N tới nhà cộng hết toàn bộ số tiền bà H đã cho bà N mượn cả gốc và lãi là 640.000.000. Đồng thời, bà H bắt bà N phải cấn căn nhà số 41/22 Đường Đ, thành phố B cho bà H. Do lâm vào hoàn cảnh khó khăn và bị ép buộc nên vào cùng ngày 06/11/2015, bà Phan Thị Phi N đã ký với bà Đoàn Thị H Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, Hợp đồng thuê nhà. Sau khi ký hợp đồng, hai bên đã đến phòng Công chứng để công chứng hợp đồng nhưng không thực hiện được vì thửa đất chưa được tách thửa và diện tích không đủ điều kiện tách thửa. Do không công chứng được giấy sang nhượng nhà đất nên bà H giữ hết toàn bộ giấy tờ nợ, giấy tờ sang nhượng nhà đất và đuổi bà N ra khỏi nhà. Bà Phan Thị Phi N không đồng ý nên giữa hai bên xảy ra tranh chấp từ đó cho đến nay.

Đối với căn nhà và diện tích đất tại số 41/22 Đường Đ, phường N, thành phố B là do bà Phan Thị Phi N nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn T theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/4/2015, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Bà N đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn T. Bà H1, ông T đã bàn giao căn nhà và đất cho bà N quản lý, sử dụng từ ngày 01/6/2015. Hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng theo quy định của pháp luật và phần diện tích đất vẫn đứng tên bà Lê Thị Hồng T1.

Nay bà Phan Thị Phi N yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 06/11/2015 giữa bà Phan Thị Phi N và bà Đoàn Thị H. Buộc bà Đoàn Thị H bồi thường 04 cánh cửa gỗ và 01 cửa sắt Đài Loan có trị giá 20.000.000 đồng và dọn các tài sản của bà H ra khỏi nhà và đất trên. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2004 giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Hồng T1, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2015 giữa bà Phan Thị Phi N với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T.

Đối với Hợp đồng thuê nhà ở ngày 06/11/2015 giữa bà Phan Thị Phi N và bà Đoàn Thị H thì bà N đã rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung này.

Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Đoàn Thị H trình bày:

Giữa bà Đoàn Thị H và bà Phan Thị Phi N có mối quan hệ quen biết nhau từ năm 2014. Khi quen biết, bà N có vay của bà nhiều lần tiền, nhưng các lần vay tiền trước đó đã trả.

Vào khoảng đầu năm 2015, bà Nguyễn Thị H1 vì hoàn cảnh khó khăn nên có hỏi bà có mua phần diện tích đất mà bà H1 đã nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Hồng T1 trước đó. Song do không có nhu cầu sử dụng nên bà H không mua. Lúc này, bà N biết thông tin và muốn mua nhưng không có tiền thì bà H1 cùng bà N đều nói bà cho bà N vay tiền để mua nhà và đất. Do quen biết và tin tưởng nên bà H đồng ý cho bà N vay tiền để mua nhà và đất của bà H1.

Các thời điểm bà N chuyển trả tiền cho bà H1 đều là tiền của bà H cho bà N vay, cụ thể: Lần 1: Vay 150.000.000 đồng (Số tiền này là tiền đặt cọc), lần 2 là 150.000.000 đồng vào tháng 4/2015; lần 3 là 200.000.000 đồng vào tháng 6/2015. Các lần cho bà N vay tiền, bà không nhớ cụ thể ngày nào, bà giao trực tiếp cho bà N và có sự chứng kiến của bà H1. Ngoài ra, bà N còn vay thêm của bà 10.000.000 đồng để sửa nhà. Do vậy, sau đó vào khoảng tháng 8/2015 (Âm lịch) các bên có viết lại giấy mượn tiền và thế chấp nhà, đất với số tiền vay là 510.000.000 đồng. Bà H giữ của bà N 01 bộ giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng nhà, đất tại 41/22 Đường Đ, phường N, thành phố B.

Sau đó, do không có tiền trả cho bà H nên bà N đã chuyển nhượng lại cho bà H nhà và đất đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng. Qua nhiều lần vay tiền thì bà N đã nhận đủ của bà số tiền là 650.000.000 đồng nên vào ngày 06/11/2015 bà N đã ký giấy sang nhượng. Do bà N không có chỗ ở nào khác nên hai bên đã ký hợp đồng thuê nhà ở ngày 06/11/2015.

Sau khi bà Phan Thị Phi N bàn giao nhà và thuê lại nhà đất trên của bà H thì bà N thay đổi ý kiến, không trả tiền thuê nhà và không chịu trả nhà lại cho bà. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Phi N, bà không đồng ý, việc mua bán tài sản nói trên là do bà N tự nguyện, không ai ép buộc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B có Công văn số 282/CV-TNMT ngày 16/6/2020 xác định hạn mức tối thiểu được phép tách thửa đối với đất sản xuất nông nghiệp là 500 m^2. Như vậy, thửa đất nêu trên của ông T, bà H1 không đủ điều kiện tách thửa để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận nhưng ông T và bà H1 vẫn chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà N là vi phạm quy định tại Điều 188 của luật đất đai 2013. Bà H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 06/11/2015 giữa bà và bà Phan Thị Phi N vô hiệu do vi phạm điều kiện chuyển nhượng thì các hợp đồng trước đó giữa bà Phan Thị Phi N và bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T cũng vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T là ông Lê Quang T2 trình bày:

Ngày 12 tháng 04 năm 2004, vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H1 có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Hồng T1 thửa đất có chiều rộng 4.6m, dài 29m tọa lạc tại phường N, thành phố B với giá là 23.000.000 đồng. Sau khi mua đất,

vợ chồng ông T, bà H1 đã xây một căn nhà cấp 4 để ở. Do là đất nông nghiệp nên vợ chồng ông T, bà H1 phải chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà T1.

Đến năm 2015, do cần tiền chữa bệnh cho con nên vợ chồng ông T, bà H1 chuyển nhượng lại căn nhà và thửa đất trên cho bà Phan Thị Phi N với giá 500.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng mua bán nhà vào ngày 01 tháng 04 năm 2015 nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan thẩm quyền.

Theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc chuyển nhượng đất đai phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực; quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận, diện tích tối thiểu của đất nông nghiệp được phép tách thửa để chuyển nhượng là 500m^2. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H1 cho bà Phan Thị Phi N là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013.

Nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử đất giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H1 và bà Phan Thị Phi N là vi phạm pháp luật về đất đai. Mặt khác, về bản chất thì giao dịch giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T với bà Phan Thị Phi N cũng xuất phát từ việc vay mượn tiền với nhau chứ không phải là chuyển nhượng. Vì vậy, bà Nguyễn Thị H1 đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà theo hợp đồng ngày 01 tháng 04 năm 2015 giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H1 và Phan Thị Phi N là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng T1 trình bày: Nguyên trước đây khoảng năm 2004, bà T1 có chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1, ông T 01 lô đất diện tích 133,4m^2 chiều ngang 4,6m, chiều dài 29m với giá 23.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng là đất trống, sau đó bà H1, ông T xây 1 căn nhà cấp 4.

Năm 2014, bà T1 đã đi làm bìa đỏ cho diện tích đất còn lại của bà T1 thì do đất này là đất nông nghiệp nên không làm được bìa đỏ riêng, do đó bà T1 phải làm chung diện tích đất của bà T1 và của bà H1 cùng bìa đỏ mang tên Lê Thị Hồng T1. Hiện nay lô đất bà H1 đã chuyển nhượng lại cho bà N và bà N chuyển nhượng lại cho bà H thì bà T1 không có ý kiến, yêu cầu và không có tranh chấp gì đối với lô đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 227/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147; khoản 1 Điều 162, Điều 165, Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Điều 122, khoản 1 Điều 124; Điều 131; Điều 129; Điều 357; Điều 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; áp dụng: Điều 474 và Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; áp dụng: Điều 106 Luật Đất đai; áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Phi N.

[1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và Hợp đồng thuê nhà ở ngày 06/11/2015 giữa bà Phan Thị Phi N và bà Đoàn Thị H là vô hiệu.

[2] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2004 giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Hồng T1, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2015 giữa bà Phan Thị Phi N với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T đối với căn nhà và phần diện tích đất 133,4m^2 (4,6m x 29m) trong thửa đất số 339 (cũ: 114B), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại số 41/22 Đường Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Phần diện tích đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường hẻm 41 Đường Đ, phường N, thành phố B; phía Tây và phía Bắc đều giáp đất hộ ông T3 (Thửa 338, thửa 342), Phía Nam giáp nhà và đất bà Lê Thị Hồng T1.

Bà Phan Thị Phi N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Đoàn Thị H di dời toàn bộ khối đá ra khỏi phần diện tích đất trên.

Buộc bà Đoàn Thị H bồi thường 02 giàn cửa sắt khung bảo vệ, 04 cánh cửa gỗ trị giá 20.000.000 đồng cho bà Phan Thị Phi N.

[3] Buộc bà Phan Thị Phi N có nghĩa vụ thanh toán số tiền đã vay gốc là 650.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 456.914.000 đồng cho bà Đoàn Thị H.

[4] Bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà theo hợp đồng ngày 01 tháng 04 năm 2015 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H1 với bà Phan Thị Phi N.

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

Ngày 03/01/2023 bị đơn bà Đoàn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới và vân giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

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: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở khẳng định có việc vay tiền và thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn trừ nợ giữa vợ chồng ông T, bà H1 với bà N, và giữa bà N với bà H. Bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị lừa dối, ép buộc khi ký các hợp đồng trên. Sau khi bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H đã ký hợp đồng thuê lại nhà và đất trên để sử dụng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên thừa nhận bà N không còn nợ bà H khoản vay 650.000.000 đồng, nên không có căn cứ xác định các thỏa thuận cấn trừ nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giao dịch dân giả tạo.

Quá trình giải quyết lại vụ án, Tại biên bản xác minh ngày 26/10/2022 của Tòa án, Cán bộ địa chính phường phường N đã cung cấp nội dung: "*Thửa đất 339, tờ bản đồ số 7 tại phường N, thành phố B nằm trong khu vực đã có quy hoạch, sử dụng đất ở theo kế hoạch đã được phê duyệt năm 2021. Thửa đất này có thể được tách thửa khi người sử dụng đất thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến việc cấp đổi và nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở*". Như vậy, hiện nay diện tích đất tranh chấp đã thay đổi quy hoạch so với thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H có thể thực hiện việc tách bìa và cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định pháp luật sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở, nên việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích trên hiện nay không bị vô hiệu do không đủ điều kiện tách thửa.

Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà H vào ngày 06/11/2015.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà H1 và bà N vào ngày 01/4/2015 vô hiệu: Việc chuyển nhượng là tự nguyện, hai bên đã thực hiện hợp đồng và hiện nay việc chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 là có căn cứ.

Đối với hợp đồng thuê nhà giữa bà N và bà H: các đương sự đều không có yêu cầu giải quyết trong vụ án, nên không xem xét.

Về yêu cầu buộc bà H bồi thường 02 giàn cửa sắt, 04 cánh cửa gỗ: Việc bà N tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng nhà (đã bao gồm cả 02 giàn cửa sắt và 04 cánh cửa gỗ) và đất cho bà H là tự nguyện. Hiện nay có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên bà N yêu cầu bà H bồi thường bộ cửa trị giá 20.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị H, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

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 tố tụng: Bị đơn bà Đoàn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và bà H đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời thừa nhận của các đương sự thì nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp nằm trong thửa đất số 339 (cũ: 114B), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường N, thành phố B, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm là của bà Lê Thị Hồng T1. Thửa đất 339, tờ bản đồ số 7 đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 266714 ngày 31/3/2014 cho bà Lê Thị Hồng T1. Ngày 12 tháng 04 năm 2004, vợ chồng ông

Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H1 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Hồng T1 133,4m^2 (4,6m x 29m), và chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà T1. Sau khi mua đất, vợ chồng ông T, bà H1 xây một căn nhà cấp 4 để ở. Nay là số 41/22 đường Đường Đ, phường N, thành phố B. Chiều dài thửa đất theo Giấy chứng nhận đã cấp là 28.43m, nên diện tích thực tế tranh chấp là 4.6m x 28.43m = 130.7m^2.

Ngày 01 tháng 04 năm 2015, vợ chồng ông T, bà H1 chuyển nhượng lại căn nhà và thửa đất trên cho bà Phan Thị Phi N. Hai bên có lập hợp đồng mua bán nhà nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Bà N đã nhận nhà, đất để sử dụng.

Vào ngày 06/11/2015, giữa bà Phan Thị Phi N và bà Đoàn Thị H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, Hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà và diện tích đất tại số 41/22 Đường Đ, phường N, thành phố B. Hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng theo quy định của pháp luật và phần diện tích đất vẫn đứng tên bà Lê Thị Hồng T1.

Bà Phan Thị Phi N yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2004 giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Hồng T1, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2015 giữa bà Phan Thị Phi N với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 06/11/2015 giữa bà Phan Thị Phi N và bà Đoàn Thị H vô hiệu với lý do bị ép buộc để cấn trừ nợ. Đồng thời buộc bà Đoàn Thị H bồi thường 02 giàn cửa sắt khung bảo vệ, 04 cánh cửa gỗ và dọn các tài sản của bà H ra khỏi nhà và đất trên.

Bà Nguyễn Thị H1 đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà theo hợp đồng ngày 01 tháng 04 năm 2015 giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H1 và Phan Thị Phi N vô hiệu do vi phạm pháp luật về đất đai, và về bản chất thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T với bà Phan Thị Phi N cũng chỉ là vay mượn tiền với nhau chứ không phải là chuyển nhượng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Phi N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T; kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị H, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về hình thức: Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều chưa được công chứng, chứng thực là không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng.

[3.2] Về ý chí của các bên trong việc ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở.

- Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hồng T1 và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H1:

Các đương sự đều thừa nhận, ngày 12/4/2004, bà Lê Thị Hồng T1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T một phần diện tích đất là 133,4m^2 (chiều ngang 4,6m, chiều dài 29m) trong tổng diện tích là 283,5m^2 của thửa đất số 339 (cũ: 114B), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường N, thành phố B với giá

23.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Lê Thị Hồng T1 và bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T đã bàn giao đất trên thực tế và thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng. Bà H1, ông T đã xây 1 căn nhà cấp 4 sinh sống ổn định. Cho đến hiện nay, bà T1 không có tranh chấp gì đối với diện tích đất này. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện.

- Đối với giao dịch chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T với bà Phan Thị Phi N:

Ngày 01/4/2015, bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn T chuyển nhượng cho bà Phan Thị Phi N toàn bộ căn nhà và phần diện tích đất mà ông bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Hồng T1. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà Phan Thị Phi N đã tiếp nhận và sử dụng đối với tài sản này.

Bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn T cho rằng, giao dịch giữa chuyển nhượng giữa các bên chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác (giao dịch vay tiền). Xét ý kiến của bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy: Mặc dù việc bà H1, ông T chuyển nhượng nhà, đất tại số 41/22 Đường Đ, phường N, thành phố B cho bà Phan Thị Phi N là để cấn trừ nợ, nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn trừ nợ là tự nguyện, không bị ép buộc. Trước khi làm đơn khởi kiện, bà H1 đều khai nhận việc chuyển nhượng là có thật và không có tranh chấp gì. Do vậy, không có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa bà H1, ông T và bà N là giả tạo.

- Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa bà Phan Thị Phi N và bà Đoàn Thị H:

Bà Phan Thị Phi N cung cấp bản phô tô các giấy vay, mượn tiền giữa bà và bà Đoàn Thị H nhưng bà H không thừa nhận. Các bản phô tô giấy vay tiền thể hiện tính đến ngày 05/02/2015 bà N vay của bà H tổng cộng là 510.000.000 đồng.

Số tiền bà N nợ bà H theo "Giấy mượn tiền và thế chấp nhà và đất" đề ngày 20/8/2015 Âm lịch *(02/10/2015 Dương lịch)* là 510.000.000 đồng, phù hợp với tổng số tiền bà N vay bà H theo các bản phô tô các giấy vay, mượn tiền mà bà Phan Thị Phi N cung cấp. "Giấy mượn tiền và thế chấp nhà, đất" có nội dung: Bà N có vay bà H số tiền 510.000.000 đồng, thế chấp nhà và đất tại địa chỉ 41/11 Đường Đ cho bà H. Trong thời hạn 6 tháng nếu có gì sai sẽ bán nhà cho bà H theo giá thị trường. Như vậy, vào ngày 02/10/2015 Dương lịch, bà N đã có hứa hẹn sẽ bán nhà, đất cho bà H.

Ngày 06/11/2015, tại nhà bà H, bà N và bà H ký "*Giấy sang nhượng QSD Đất và nhà ở*" với nội dung: Bà N sang nhượng cho bà H một căn nhà xây cấp 4 và lô đất nông nghiệp diện tích 133,4m^2 với giá 650.000.000 đồng. Bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán. Bên bán đã nhận đủ tiền và bàn giao các giấy tờ có liên quan cho bên mua. Cùng ngày, bà H lập hợp đồng cho bà N thuê nhà và đất trên với giá 3.000.000 đồng/tháng.

Bà Phan Thị Phi N cho rằng trong số tiền 650.000.000 đồng là bao gồm cả tiền lãi suất nhưng bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, các giấy vay mượn tiền mà bà N cung cấp đều không thể hiện vay có tính lãi nên việc bà N cho rằng bà H cho vay với lãi suất tiền nóng là 5.000 đồng/ 1 triệu/ 1 ngày và chỉ thỏa thuận bằng lời nói nên không có căn cứ chấp nhận.

Theo quy định của pháp luật dân sự, một trong những nguyên tắc cơ bản là nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận, nếu cam kết, thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặc dù đến ngày 06/11/2015, bà Phan Thị Phi N còn nợ bà Đoàn Thị H số tiền 650.000.000 đồng nhưng các bên không có thỏa thuận nào khác về việc gia hạn trả nợ, phương thức, thời điểm trả nợ, mà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N và bà H xác nhận, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thì bà N không còn nợ bà H khoản tiền nào, các giấy vay tiền mà bà N cung cấp đã được gạch bỏ. Bà N cũng thừa nhận, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, hai bên đã đến phòng Công chứng để công chứng hợp đồng nhưng không thực hiện được vì thửa đất chưa được tách thửa và không đủ diện tích, và bà H là người giữ toàn bộ giấy tờ sang nhượng nhà đất. Như vậy, nếu việc chuyển nhượng là giả tạo, thì bà N phải là người giữ bản gốc các giấy tờ mua bán nhà, đất. Xét nội dung và quá trình xác lập Giấy mượn tiền và thế chấp nhà và đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê nhà thì có cơ sở xác định việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê nhà là có thật, thể hiện đúng ý chí của các bên khi tham gia các giao dịch. Bà Phan Thị Phi N không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị ép buộc hoặc bị lừa dối khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và Hợp đồng thuê nhà ở. Mặc dù việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở là để cấn trừ nợ, nhưng việc chuyển nhượng nhà, đất để cấn trừ nợ là hoàn toàn tự nguyện, thể hiện đúng ý chí của các bên, phù hợp nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận, nên cấp sơ thẩm cho rằng việc ký kết các hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ và không đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Về điều kiện chuyển nhượng.

Thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất nêu trên là đất nông nghiệp – không đủ điều kiện để tách thửa là vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, công văn số 282 ngày 16/6/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Đắk Lắk trả lời: Thửa đất trên nằm trong khu vực đất đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở. Tại biên bản xác minh ngày 26/10/2022 của Tòa án, Cán bộ địa chính phường phường N cung cấp nội dung: "*Thửa đất 339, tờ bản đồ số 7 tại phường N, thành phố B nằm trong khu vực đã có quy hoạch, sử dụng đất ở theo kế hoạch đã được phê duyệt năm 2021. Thửa đất này có thể được tách thửa khi người sử dụng đất thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến việc cấp đổi và nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở*". (BL: 327). Như vậy, hiện nay diện tích đất 130.7m^2 đã thay đổi quy hoạch so với thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất hợp pháp có thể thực hiện việc tách bìa và cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định pháp luật sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở, nên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích trên hiện nay không vi phạm điều kiện tách thửa.

Từ các phân tích, nhận định nêu trên, nhận thấy có cơ sở chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị H về việc đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Phi N.

Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2015 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T với bà Phan Thị Phi N vô hiệu là không có căn cứ.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, bà N đã rút yêu cầu khởi kiện Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng thuê nhà giữa bà Phan Thị Phi N và bà Đoàn Thị H vô hiệu. Bà Đoàn Thị H chỉ có ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố nên cấp sơ thẩm chỉ xem xét hiệu lực của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp.

[5] Đối với nội dung buộc bà Đoàn Thị H phải bồi thường cho bà Phan Thị Phi N 02 giàn cửa sắt khung bảo vệ, 04 cánh cửa gỗ có giá trị là 20.000.000 đồng: Việc bà N tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng nhà (đã bao gồm cả 02 giàn cửa sắt và 04 cánh cửa gỗ) và đất cho bà H là tự nguyện. Hiện nay có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên bà H yêu cầu bà N bồi thường bộ cửa trị giá 20.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí, chi phí tố tụng: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được tính lại theo đúng quy định.

[6.1] Về án phí sơ thẩm:

- Bà Phan Thị Phi N phải chịu 300.000 án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, và 1.000.000 đồng đối với yêu cầu bồi thường giá trị bộ cửa.

- Bà Nguyễn Thị H1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm.

[6.2] Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà N và bà H1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[6.3] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Đoàn Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm. Miễn nộp án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị H. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị H1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 227/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 129; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Phi N về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2004 giữa bà Lê Thị Hồng T1 và bà Nguyễn Thị H1; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 01/4/2015 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn T với bà Phan Thị

Phi N đối với căn nhà và phần diện tích đất nằm trong thửa đất số 339 (cũ: 114B), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại số 41/22 Đường Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Phi N về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 06/11/2015 giữa bà Phan Thị Phi N và bà Đoàn Thị H là vô hiệu; yêu cầu bà H bồi thường cho bà N 04 cánh cửa gỗ và 01 cửa sắt Đài Loan có trị giá 20.000.000 đồng và yêu cầu buộc bà H dọn các tài sản ra khỏi nhà và đất trên.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 06/11/2015 giữa bà Phan Thị Phi N và bà Đoàn Thị H đối với diện tích đất là 130.7m^2 nằm trong thửa đất số 339 (cũ: 114B), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường N, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk, được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 266714 ngày 31/3/2014 cho bà Lê Thị Hồng T1 có hiệu lực. Phần diện tích đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường hẻm 41 Đường Đ, phường N, thành phố B rộng 4.6m; phía Tây giáp đất hộ ông T3 (Thửa 342) rộng 4.6m; phía Bắc giáp đất hộ ông T3 (Thửa 338,) dài 28.43m; Phía Nam giáp nhà và đất bà Lê Thị Hồng T1 dài 28.43m.

Bà Đoàn Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

[3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 01/4/2015 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H1 với bà Phan Thị Phi N vô hiệu.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phan Thị Phi N phải chịu 300.000 án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, và 1.000.000 đồng đối với yêu cầu bồi thường giá trị bộ cửa. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 1.600.000 đồng đã nộp theo các biên lai số AA/2021/0012341 ngày 28/02/2022 và số AA/2021/0022768 ngày 01/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Trả lại cho bà Phan Thị Phi N 300.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Chi phí tố tụng:

- Bà Đoàn Thị Phi N phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản đã nộp là 3.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (việc thẩm định và định giá đã thực hiện và chi phí xong).

- Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản đã nộp là 1.500.000 đồng tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (việc thẩm định và định giá đã thực hiện và chi phí xong).

[3.3] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đoàn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền

300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000090 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 7a và 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.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường