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

Bản án số: 351/2024/DS-PT
Ngày: 19/12/2024
V/v "Tranh chấp HĐCNQSD đất, yêu cầu hủy đăng ký biến động QSD đất, tranh chấp hợp đồng ..."

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 Y Phi Kbuôr

Các thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường

Ông Nguyễn Văn Bằng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Vấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 239/2024/DS-PT ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng giao khoán tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DSST ngày 24/06/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 299/2024/QĐXX-PT ngày 31/10/2024, Quyết định hoãn phiên toà số: 292/2024/QĐ-PT ngày 18/11/2024, Quyết định hoãn phiên toà số: 349/2024/QĐ-PT ngày 09/12/2024, giữa các đương sự:

1. Ông Lê Vĩnh T là nguyên đơn trong vụ tranh chấp hợp đồng giao khoán tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; đồng thời là bị đơn trong vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Đình T, địa chỉ tại 111/19 T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị L là bị đơn trong vụ tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; là nguyên đơn trong vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

Địa chỉ: Thôn 5A, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L: Ông Đặng Anh T, địa chỉ tại 110, D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Ông Phạm Văn H, đồng thời là bị đơn trong vụ "Tranh chấp hợp đồng giao khoán và Yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản, có mặt;

3.2. Bà Phạm Thị L, có mặt;

3.3. Bà Phạm Thị Thu T, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn 5A, xã E, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk;

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

4.1. Bà Nguyễn Thị Thùy D; Địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thùy D: Ông Lê Vĩnh T; Địa chỉ tại thôn 7, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

4.2 Bà Lương Thị S; Địa chỉ: Thôn 2, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt);

4.3 Đại diện theo pháp luật của Hợp tác xã thương mại dịch vụ C: Ông Lê Vĩnh T – chức vụ Chủ nhiệm Hợp tác xã, có mặt;

Địa chỉ trụ sở: Thôn 2, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

4.4 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H; Địa chỉ: 22 Đ, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt);

4.5. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H (Nay là Văn phòng công chứng Phạm Văn Q); Địa chỉ: 535 G; thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt);

5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự:

5.1. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L:

- Ông Hồ Ngọc H – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Hồ Ngọc H - Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: 110, T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

5. *Người kháng nghị, kháng cáo:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo và kháng cáo của ông Lê Vĩnh T.

NỘI D VỤ ÁN:

Nội D yêu cầu khởi kiện của ông Lê Vĩnh T có liên quan trực tiếp đến nội D yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị L. Vì vậy, trình bày của các đương sự, đại diện ủy quyền của các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích của các đương sự được ghi nhận chung vào một nội D.

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông Lê Vĩnh T trình bày:***

Ngày 07/11/2016 ông H và bà L có vay của Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ C (Gọi tắt là HTX C) 400.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng/nợ, thời hạn vay là một năm, thời hạn trả nợ ngày 07/11/2017, khi vay ông H và bà L có thế chấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hợp tác xã (HTX), nH không làm hợp đồng theo quy định.

Ngày 10/6/2017 bà L có nhận chuyển nợ của bà S số tiền bà S nợ HTX là 250.000.000 đồng. Do ông H và bà L không trả được nợ cho HTX, tôi là người có trách nhiệm (ông T là Giám đốc HTX) đối với số tiền ông H và bà L vay HTX, nên tôi đã dùng tiền của cá nhân trả cho HTX số nợ ông H và bà L nợ HTX và số nợ ông H và bà L nhận chuyển nợ từ bà S. Do đó, trên thực tế vợ chồng bà L không còn nợ HTX mà nợ cá nhân tôi.

Sau khi tôi trả nợ HTX C thì vợ chồng ông H không thanh toán cho tôi. Vì vậy, ngày 07/11/2020 giữa tôi và vợ chồng ông H làm lại giấy vay tiền. Theo giấy vay tiền đề ngày 07/11/2020 thì vợ chồng ông H, bà L nợ tôi 816.000.000 đồng, giấy vay ghi nợ HTX, gồm các khoản: 400.000.000 đồng vợ chồng bà L vay HTX ngày 07/11/2016, 250.000.000 đồng vợ chồng bà L nhận chuyển nợ từ bà S, số nợ còn lại 166.000.000 đồng là nợ lãi; Thời hạn trả số nợ trên vào ngày 07/11/2021. Do vợ chồng bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nên ngày 22/02/2021, giữa vợ chồng tôi và vợ chồng bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất của vợ chồng bà L cho vợ chồng tôi, gồm:

- Thửa đất số 59, tờ bản đồ 14, GCNQSD đất số: R 278364 cấp cho hộ ông Phạm Văn H, giá ghi tại hợp đồng chuyển nhượng là 250.000.000 đồng.

- Thửa đất số 142, tờ bản đồ 14, GCNQSD đất số: BQ 590444 mang tên ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị L, tọa lạc tại thôn 5A, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, ghi tại hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, phương thức thanh toán đối với các hợp đồng chuyển nhượng bằng tiền Việt Nam đồng. Tại hai hợp đồng đều ghi bên B đã thanh toán cho bên A trước khi công chứng hợp đồng, quy định tại khoản 2 Điều 2, tuy nhiên khoản 3 ghi: Việc thanh toán số tiền ghi tại khoản 1 do hai bên tự thỏa thuận.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm đất và tài sản trên đất. Song, hai bên không xác định cụ thể tài sản trên đất. Hai thửa đất nói trên cùng nằm trên một khoảnh nên tôi xác định tài sản trên đất chung cho cả hai thửa, gồm: 250 cây sầu riêng, 120 cây bơ, khoảng 1.400 cây cà phê, ngoài ra trên rẫy còn có một cái chòi và một số cây trồng khác được xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đã thực hiện.

Hai hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều được công chứng tại Văn phòng công chứng T, địa chỉ: 535 Giải phóng, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk và đã được đăng ký sang tên vợ chồng tôi theo quy định.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ 14, ghi trị giá đất là 150.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ 14, ghi là 250.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi như vậy để tránh thuế, thực chất không có việc giao nhận hai khoản tiền trên mà tiền thanh toán khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất nói trên được trừ vào số tiền ông H và bà L nợ tôi 816.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận 816.000.000 đồng tiền ông H và bà L nợ tôi được thanh toán cho cả hai thửa đất nói trên bao gồm cả đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng không xác định cụ thể từng thửa có giá trị bao nhiêu. Thực chất tôi không có nhu cầu mua rẫy; Song do ông H bà L không trả được nợ cho tôi; Do đó, tôi và ông H, bà L mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích để khấu trừ số nợ ông H bà L nợ tôi. Vì vậy, phần cuối giấy vay tiền đề ngày 07/11/2020 tôi viết là "đã chuyển sang thu hồi rẫy". Thực tế không có việc bàn giao đất và tài sản trên đất trên thực địa, không có việc giao tiền giữa các bên.

Do tôi chưa có điều kiện chăm sóc rẫy, ngày 21/5/2021 tôi và ông H đã lập hợp đồng giao khoán chăm sóc vườn cây. Theo hợp đồng tôi giao hai thửa đất nói trên cho ông H chăm sóc quản lý và thu hoạch sản lượng từ rẫy, thời hạn là 01 năm.

Khi ký hợp đồng giao khoán ông H xác định trên rẫy có 250 cây sầu riêng và 220 cây bơ, thực tế tôi và ông H cũng không đếm và bàn giao cây trên thực địa.

Cùng ngày 21/5/2021, giữa tôi và ông H còn ký 01 phụ lục hợp đồng với nội D: Căn cứ hợp đồng lao động ký ngày 21/5/2021, trong thời gian thực hiện thì bên B trong một năm kể từ ngày ký hợp đồng đến hết một năm, bên B phải trả cho bên A số tiền 200.000.000 đồng và cứ liên tục hàng năm cho đến khi trả đủ 816.000.000 đồng thì bên B được quyền sử dụng và là chủ quyền của 2 thửa đất đã nêu trong hợp đồng. Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính mà bên B không hoàn thành như trong phụ lục này thì bên A thu hồi rẫy để sử dụng và sang nhượng, sẽ trả lại số tiền mà bên B đã đóng hàng năm như phụ lục đã ghi mà không có lãi suất cho bên B.

Do hết thời hạn như thỏa thuận tại hợp đồng giao khoán và phụ lục hợp đồng giao khoán, ông H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận. Do đó, tôi yêu cầu ông H, bà L giao đất và tài sản trên đất thì ông H không giao, ông H còn cản trở tôi không cho tôi vào làm rẫy, vì vậy xảy ra tranh chấp.

Ngày 23/11/2023, tôi khởi kiện tranh chấp hợp đồng giao khoán đã ký giữa tôi với ông H, yêu cầu ông H và bà L trả lại hai thửa đất và tài sản trên đất đã giao cho ông H quản lý, chăm sóc. Cụ thể số tài sản trên đất, đề nghị Tòa án căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án để xác định. Ngoài ra tôi yêu cầu ông H, bà L và ông H phải bồi thường cho tôi số tiền 2.245.000.000 đồng, gồm các khoản:

Số lượng cà phê 1.400 cây kinh doanh, thu hoạch 6000 kg vụ 2022-2023 tương ứng 360.000.000 đồng; thu hoạch sầu riêng 250 cây vụ 2023 khoảng 15 tấn là 1.000.000.000 đồng; mùa bơ thu hoạch vụ 2023 số lượng 120 cây khoảng 12 tấn là 120.000.000 đồng; Tổn thất cây trồng bị xuống cấp sau hai năm không được chăm sóc, cây cối hư hại nghiêm trọng để phục hồi trạng thái ban đầu ngoài thiệt hại về thời gian là 400.000.000 đồng; Thiệt hại về thời gian và công sức phải tiếp đón 10 đoàn phóng viên báo chí là 5.000.000 đồng. Ngày 14/12/2023, tôi khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H, bà L và ông H phải trả số tiền đã chiếm đoạt của vụ cà phê năm 2023 tương ứng với 6.000kg, quy thành tiền là 360.000.000 đồng.

Về tiền công chăm sóc đầu tư vụ 2023 số lượng 1.400 cây cà phê kinh doanh là 87.800.000 đồng, tôi liệt kê để xác định tôi đã đầu tư, chăm sóc cà phê để có sản lượng như tôi khai, chứ tôi không yêu cầu ông H, bà L và ông H bồi thường cho tôi khoản tiền này.

Về căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên vợ chồng tôi. Về thiệt hại cây trồng và các khoản khác, tôi căn cứ vào sự đánh giá vườn cây thực tế và số liệu thực tế tại hợp đồng giao khoán ký giữa tôi và ông H thể hiện khi giao khoán là 250 cây sầu riêng và 120 cây bơ; Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ hiện nay sầu riêng chỉ còn 92 cây, trong đó có 50 cây trồng năm 2014, 42 cây trồng năm 2016. Như vậy đã có thiệt hại thực tế về số lượng cây, do đó tôi đã ước tính thiệt hại là 400.000.000 đồng. Do phải tiếp các đoàn báo chí làm việc theo đơn của ông H và bà L, ước tính khoảng 10 đoàn, một đoàn 500.000 đồng một lần tiếp, tương ứng với 5.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H và bà L cũng như yêu cầu độc lập của ông H, bà L, bà T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 14, và thửa đất số 142, tờ bản đồ số 14 đã ký giữa vợ chồng tôi và ông H, bà L; Hủy biến

động quyền sử dụng đất đã sang tên cho vợ chồng tôi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất nói trên, tôi không chấp nhận.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông H và bà L được chấp nhận, tức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 59 và thửa đất 142, tờ bản đồ 14, đã ký giữa vợ chồng tôi với ông H, bà L vô hiệu, thì tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà L phải trả cho tôi số nợ 816.000.000 đồng**,** tôi không yêu cầu ông H, bà L phải chịu lãi suất đối với số nợ 816.000.000 đồng nói trên. Thực tế, vợ chồng ông H trả cho tôi 816.000.000 đồng như thỏa thuận tôi sẽ trả lại rẫy cho ông H và bà L như đã thỏa thuận ký tại hợp đồng giao khoán và phụ lục hợp đồng giao khoán đã ký.

Với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ C là ông Lê Vĩnh T trình bày: Ông T là Giám đốc Hợp tác xã TMDV C, là nguyên đơn trong vụ án. Ngày 07/11/2016, ông H, bà L có vay của HTXTMDV C số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, thời hạn trả nợ 07/11/2017, lãi suất do hai bên thỏa thuận 1%/tháng. Khi vay HTX C số tiền trên ông H và bà L có thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất 59 và thửa đất 142 cùng tờ bản đồ 14 cho hợp tác xã.

Ngày 09/6/2017, bà L nhận chuyển nghĩa vụ trả nợ đối với số nợ bà S nợ HTX C sang cho bà L. Ngày 07/11/2020 ông H, bà L ký vay của HTX C 816.000.000 đồng, bao gồm khoản tiền ông H và bà L vay 400.000.000 đồng của HTX vào năm 2016 chưa thanh toán, cộng khoản tiền 250.000.000 đồng chuyển nợ từ bà Lương Thị S sang bà L và 166.000.000 đồng là lãi suất, thời hạn vay 01 năm, thời hạn trả nợ ngày 07/11/2021. Ông T xác nhận số nợ bà L nợ HTX đã được ông thanh toán xong cho HTX, nên chuyển từ khoản nợ của HTX sang thành khoản nợ cá nhân ông. Tuy nhiên, ông xác định không có văn bản chuyển nợ đối với số nợ trên, không có chứng từ, hóa đơn hoặc pH thu đối với số tiền ông H, bà L nợ HTX mà ông đã thanh toán cho HTX, vì ông là chủ nhiệm (Giám đốc) HTX nên tự theo dõi, xử lý. Về yêu cầu khởi kiện của ông H và bà L thì HTX không chấp nhận.

**** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Xuân H, bà Vũ Thị L và đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L trình bày:***

Vào ngày 07/11/2016 ông H, bà L có vay của Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ C số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng/nợ, trả lãi theo quý, từ đó đến năm 2020 bà L đã trả lãi cho ông T đầy đủ. Khi vay số tiền trên vợ chồng ông H, bà L có thế chấp cho ông T 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Phạm Văn H tại thửa số thửa số 59 tờ bản đồ số 14, và thửa đất số 142 tờ bản đồ số 14. Sau khi vay số tiền trên nhiều lần ông T yêu cầu vợ chồng ông H, bà L ký xác nhận một số giấy tờ mà ông T nói là thủ tục vay mượn tiền, tin lời ông T nên vợ chồng bà L đã ký theo chỉ dẫn của ông T. Ông H thừa nhận ông có ký giấy vay tiền HTX C đề ngày 11/7/2020, ông có ký rất nhiều các loại giấy tờ do ông T đưa cho ông ký.

Xuất phát từ đó vào năm 2022 ông T cùng một số người vào nhà ông H, bà L phá hoại một số tài sản gồm 700 trụ tiêu trụ bê tông và 300 trụ tiêu là trụ gỗ, cắt 300 cây chanh dây chuẩn bị thu hoạch. Sau khi ông T cùng một số người phá tài sản thì ông T cho người chở đi và đuổi chúng tôi ra khỏi nhà. Sau đó ông T yêu cầu Công

an làm việc để yêu cầu vợ chồng tôi bàn giao nhà đất cho ông là không đúng ảnh hưởng đến quyền lợi của chúng tôi.

Do đó, vợ chồng ông H, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T lập và yêu cầu ông T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L, ông H; Yêu cầu ông T phải bồi thường cho ông H, bà L 500.000.000 đồng, bao gồm trị giá 700 trụ tiêu, 300 cây chanh dây và số cây bị cắt phá.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà L đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, đối với yêu cầu ông T phải bồi thường cho ông bà tôi 500.000.000 đồng, bao gồm trị giá 700 trụ tiêu, 300 cây chanh dây và số cây bị cắt phá; Đồng thời vợ chồng ông H, bà L đã thay đổi nội D yêu cầu khởi kiện, cụ thể vợ chồng ông H, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L và ông Lê Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thùy D đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L và ông Lê Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thùy D đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy biến động giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà L với ông T, bà D đối với hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 59, 142.

Vì việc ký 02 hợp đồng chuyển nhượng là do bị ông T lừa dối, trước khi ký hợp đồng không được đọc nội D. Sau khi phát hiện được vấn đề này, vợ chồng ông H bà L có ý kiến phản đối thì ông T nói rằng 02 hợp đồng này là hợp đồng giả tạo, mục đích là để đảm bảo việc trả số nợ 816.000.000 đồng; Ông T lừa vợ chồng ông H bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông trừ số nợ nH thực tế ông H, bà L vay tiền của HTX C. Gia đình ông H và bà L không nhận khoản tiền thanh toán tiền rẫy chuyển nhượng từ ông T. Đất của gia đình ông H và bà L là đất của hộ gia đình nhưng các con ông H bà L không ký và không đồng ý việc vợ chồng ông H chuyển nhượng hai thửa đất cho ông T. Thực chất việc ký hợp đồng chỉ để đảm bảo cho việc trả số nợ vay hợp tác xã 400.000.000 đồng. Số tiền vay Hợp tác xã C ghi 816.000.000 đồng, trong đó có 400.000.000 đồng vợ chồng ông H bà L vay HTX năm 2016, 250.000.000 đồng chuyển nợ từ bà S, còn lại là nợ lãi. Vì vậy, vợ chồng bà L chỉ nợ tiền Hợp tác xã C 400.000.000 đồng, còn khoản nợ của bà S thì vợ chồng ông H bà L có trách nhiệm thanh toán cho bà S. Giấy vay tiền của HTX nhưng ông T lại dùng khoản tiền này để lấy rẫy của gia đình bà ông H L là không đúng. Theo giấy vay tiền, số nợ 816.000.000 thời hạn trả nợ đến ngày 07/11/2021, tuy nhiên chưa đến hạn trả nợ thì ngày 10/3/2021, ông T đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động sang tên cho ông T, bà D.

Thực chất vợ chồng bà L vay tiền của Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ C không vay cá nhân ông T; Thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng không có mặt bà D là vợ ông T, nhưng Văn phòng công chứng vẫn ký; Đơn xác nhận thành viên hộ gia đình do công an xã ký, ông T trực tiếp viết phần trên ghi gia đình bà L có 5 thành viên nhưng phần xác nhận chỉ xác nhận 3

thành viên, sổ hộ khẩu gia đình bà có từ 1996 có 5 thành viên là không đúng thực tế; Văn phòng công chứng không yêu cầu thành viên trong hộ gia đình có mặt để ký và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vẫn công chứng; Ông T dùng hai chứng minh nhân dân, hai ngày sinh khác nhau để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng;

Thực tế vợ chồng ông H bà L không có mục đích chuyển nhượng rẫy cho ông T mà ông T lừa vợ chồng ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Do đó, hiện nay vợ chồng bà L vẫn là người quản lý và sử dụng hai thửa đất và tài sản trên đất. Vợ chồng bà L cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông T để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất của vợ chồng bà, không có sự bàn giao tài sản giữa các bên. Vợ chồng ông H, bà L và các con bà không biết, không ký hợp đồng giao khoán và phụ lục hợp đồng giao khoán đã ký giữa ông T và ông H.

Mặt khác, vào ngày 21/5/2021, ông Lê Vĩnh T tiếp tục ký Hợp đồng giao khoán với ông H với nội D: Giao cho ông H nhận hai thửa đất để gia đình ông H sử dụng và thu lợi từ các sản phẩm trên đất với 02 thừa đất này với thời gian giao khoản từ 21/5/2021 đến 21/5/2022. Bên cạnh Hợp đồng giao khoán này, hai bên cũng ký kết một phụ lục hợp đồng với nội D: Kể từ ngày 21/5/2021, trong vòng 01 năm ông H phải trả cho ông T số tiền là 200.000.000 đồng mà không tính lãi suất, trả liên tục trong 04 năm cho đến khi thanh toán hết số nợ 816.000.000 đồng thì hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại 02 thửa đất trên như ban đầu. Việc ký Hợp đồng giao khoản và phụ lục Hợp đồng giao khóan này ông T chỉ giao dịch với ông H mà không thông qua bà L và không được sự đồng thuận của bà L. Như vậy, giao dịch giữa ông T và vợ chồng bà L là giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị L và đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày:***

Bà L cùng cha mẹ là ông H, bà L và các anh em khác trong gia đình làm ăn, sinh sống ổn định từ trước đến nay tại thôn 5a, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình sinh sống, gia đình bà có tạo lập được 02 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R278364 và BQ 590444 đứng tên Hộ ông Phạm Văn H, địa chỉ thửa đất tại thôn 5A, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên giữa ông H, bà L với ông Lê Vĩnh T và việc giao kết hợp đồng giao khóan giữa ông H với ông T trên chính hai thửa đất của ông H, đứng tên hộ ông Phạm Văn H. Trong khi đó, theo quy định của pháp luật về việc thực hiện giao dịch có giá trị lớn của hộ gia đình, thì phải được sự đồng ý của các thành viên trong hộ từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Nhưng đối với hai hợp đồng giao kết trên, bà L không được biết, không có chữ ký xác nhận của bà L. Trong khi đó, bà L là thành viên hộ gia đình, từ trước đến nay sinh sống và lao động trồng cây, chăm sóc, thu nhập chính trên hai đám rẫy này.

Như vậy, việc ký chuyển nhượng hai thừa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R278364 và BQ 590444, mà không có chữ ký của bà L là trái với quy định của pháp luật tại Điều 101, Điều 212 Bộ Luật dân sự năm 2015 và Điều

3 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ vào các quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất giữa ông H, bà L với ông T, bà D đối với hai thửa đất trên là không hợp pháp.

Bà L yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bố mẹ bà và ông T, bà D; Hủy đăng ký biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên ông T và bà D đối với thửa số 59, tờ bản đồ số 14 và thửa số 142, tờ bản đồ số 14; Hủy Hợp đồng giao khoán ngày 21/5/2021 gắn liền là bản phụ lục hợp dồng đề ngày 21/5/2021.

**** Tại đơn khởi kiện độc lập, quá trình giải quyết vụ án ông H và đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H trình bày:***

Cơ bản đồng ý với lời khai của đại diện ủy quyền của bà L và trình bày bổ sung: Ông H là người có công sức đóng góp hình thành và phát triển tài sản chung của gia đình nhưng không được ký và cũng không có văn bản ủy quyền nào đối với việc ký kết hợp đồng giao dịch liên quan đến tài sản chung của gia đình ông H. Thực tế, từ trước đến nay ông H và gia đình ông H vẫn đang là những người chiếm hữu, định đoạt, sử dụng hợp pháp và làm nông tại hai đám rẫy theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R278364 và BQ 590444. Tuy nhiên, lợi dụng vào việc cha mẹ ông H thiếu hiểu biết về pháp luật và đang nợ của HTX C, ông T bất chấp pháp luật, đạo lý đã ngang nhiên tổ chức cho nhiều người xâm phạm nhà ở, chặt phá cây trồng, đập phá đồ đạc, nhà ở và cướp tài sản của gia đình ông H.

Cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất; Hợp đồng giao khoán giữa ông H và ông T đều không có hiệu lực pháp luật, vì vi phạm nghiêm trọng về chủ thể hợp đồng theo quy định tại Điều 101, Điều 212 Bộ Luật dân sự năm 2015 và Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Ông H yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất đã ký giữa ông H, bà L với ông T, bà D; Hủy đăng ký biến động sang tên ông T và bà D đối với thửa số 59 và thửa số 142, tờ bản đồ số 14; Hủy Hợp đồng giao khoán ngày 21/5/2021 chăm sóc vườn cây và phụ lục hợp đồng ngày 21/5/2021 mà ông H đã ký với ông T, đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

**** Tại đơn khởi kiện độc lập, quá trình giải quyết vụ án bà T và đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thu T trình bày:***

Lời khai của bà T cơ bản giống lời khai của ông H, bà L đã trình bày ở trên và có ý kiến bổ sung: Ông T có đến nhà yêu cầu ông H, bà L và bà T ký xác nhận vào giấy vay tiền liên quan đến thủ tục mượn tiền giữa ông T và ông H, bà L. Để việc vay mượn của bố mẹ bà được hoàn thành thủ tục nhanh chóng hơn, bà tin tưởng vào ông T nên bà T đã ký vào giấy tờ mà ông T đưa cho bà T theo sự hướng dẫn của ông T. Bà T không được giải thích cũng như không được đọc nội D đã ký. Bà T khẳng định bản thân không hề biết đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản của gia đình sang nhượng cho ông T và bà D. Bà T có tên trong hộ gia đình, có công sức đóng góp vào tài sản chung của gia đình nhưng ý chí của bà T lại không được thể hiện trong hợp đồng liên quan đến tài sản chung. Bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông H, bà L với ông T, bà D; Hủy đăng ký biến động sang tên ông T và bà D đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 14 và thửa đất số 142, tờ bản đồ số 14.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thuỳ D đã uỷ quyền cho ông Lê Vĩnh T (chồng bà):***

Đồng ý với ý kiến của ông T.

**** Ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (Gọi tắt là CNVPĐKĐĐ) huyện Ea H'Leo:***

Ngày 10/3/2021, CNVPĐKĐĐ huyện Ea H'Leo có nhận được bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Vĩnh T, bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L để thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên cho người nhận chuyển nhượng. Sau khi tiếp nhận hồ sơ CNVPĐKĐĐ huyện Ea H'Leo đã kiểm tra gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã có công chứng chứng thực theo quy định; Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất các bên chuyển nhượng, đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Phạm Văn H, phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai được ký bằng chữ ký điện tử kèm bảng kê chi tiết, thông báo nộp thuế cá nhân chuyển nhượng bất động sản, thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất.

Sau khi xem xét hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất do các bên nộp, đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, CNVPĐKĐĐ huyện Ea H'Leo đã ký đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo yêu cầu của công dân liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Đối với yêu cầu hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông H và bà L thì CNVPĐKĐĐ huyện Ea H'Leo đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Ý kiến của Văn phòng công chứng Phạm Văn Q:***

Văn phòng Công chứng cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án gồm có: Văn bản trả lời phiếu chuyển đơn khiếu nại từ Sở Tư Pháp tỉnh Đắk Lắk ngày 28/4/2023 về việc khiếu nại của ông Phạm Văn H. Trong đó thể hiện việc giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hộ ông Phạm Văn H với ông Lê Vĩnh T là đúng theo quy định của pháp luật hiện hành. Vì toàn bộ thành viên hộ gia đình ông Phạm Văn H đã trực tiếp tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Cung cấp về nội D làm việc với đại diện Công an huyện Ea H'leo bản sao, nội D làm việc với đại diện báo Pháp luật Việt Nam.

Văn phòng Công chứng Phạm Văn Q kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, cho Văn phòng được vắng mặt trong quá trình Toà giải quyết vụ án dân sự nêu trên.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bà Lương Thị S trình bày như sau:***

Bà S có vay tiền của HTX thương mại – dịch vụ C; Ông H và bà L có nợ tiền bà S, nên bà S có thỏa thuận chuyển từ khoản nợ HTX của bà S sang cho ông H và bà L. Do đó, ông H, bà L không còn nợ bà S nữa mà nợ HTX thương mại – dịch vụ Thành Công.

Theo thỏa thuận bà S đã chuyển số nợ của bà S nợ HTX Clà 236.000.000 đồng, sang cho người có nghĩa vụ trả nợ là bà L. Như vậy, khi đó bà L đang nợ bà S 250.000.000 đồng thì chuyển sang khoản nợ HTX Clà 250.000.000 đồng, nên bà S không còn nợ HTX nữa và bà L cũng không còn nợ bà S. Do khi chuyển

khoản nợ tại HTX của bà S có chênh lệch với khoản nợ của bà L nợ bà S là 14.000.000 đồng. Do đó, HTX C đã thanh toán lại cho bà S số tiền14,000,000 đồng nêu trên. Việc chuyển nợ giữa các bên được thực hiện bằng văn bản, nhưng bà S không giữ văn bản này, hiên nay HTX C đang giữ văn bản. Như vậy, sự việc đã được giải quyết nên bà S không có ý kiến gì thêm và xin được từ chối tham gia tố tụng.

**** Ông Phạm Trường Mạnh là phó Giám đốc Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Ctrình bày:***

Ông Lê Vĩnh T là Giám đốc HTX có dùng vốn của HTX cho vợ chồng ông H, bà L vay 400.0000.000 đồng. Sau khi cho vợ chồng ông H, bà L vay thì ông T là người có trách nhiệm thu hồi lại khoản tiền cho vay. Hiện nay, ông T đã thu hồi và trả lại đầy đủ số tiền nêu trên cho HTX, còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông H là không liên quan đến HTX.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DSST ngày 24/06/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, 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 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 122; Điều 124; Điều 483 và Điều 487 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị L đối với yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Vĩnh T phải bồi thường cho ông H, bà L số tiền 500.000.000 đồng, bao gồm giá trị 700 trụ tiêu, 300 cây chanh dây.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị L; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn H, chị Phạm Thị Thu T và chị Phạm Thị L.

Tuyên bố:

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L và ông Lê Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thùy D đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại thôn 5A, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng T (Nay là Văn phòng công chứng Phạm Văn Q) vô hiệu.

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L và ông Lê Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thùy D đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại thôn 5A, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng T (Nay là Văn phòng công chứng Phạm Văn Q) vô hiệu.

2.3. Hợp đồng giao khoán chăm sóc cây trong rẫy và phụ lục hợp đồng đã ký giữa ông Phạm Văn H và ông Lê Vĩnh T ngày 21/5/2021 vô hiệu.

2.4. Buộc ông Lê Vĩnh T và bà Nguyễn Thị Thùy D phải trả cho ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BQ 590444 do UBND huyện Ea H'Leo cấp cho ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L ngày 25/02/2014 và Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số: R278364 do UBND huyện Ea H'Leo cấp cho hộ ông Phạm Văn H ngày 16/01/2001.

2.5. ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L và ông Lê Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thủy D có trách nhiệm đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị L theo quy định.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Vĩnh T về các yêu cầu khởi kiện sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Vĩnh T về yêu cầu ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L phải giao đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 59 tờ bản đồ số 14 và và thửa đất số 142 tờ bản đồ số 14, các thửa đất nói trên đều tọa lạc tại thôn 5A, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk cho ông Lê Vĩnh T.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Vĩnh T về yêu cầu ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L và ông Phạm Văn H phải bồi thường cho vợ chồng ông Lê Vĩnh T số tiền 2.245.000.000 đồng.

3.3. Đối với số nợ 816.000.000 ông Lê Vĩnh T hoặc HTX C (Khi xác định được chủ thể có quyền của khoản nợ) có quyền khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị L trả số nợ trên theo quy định, nếu đủ điều kiện khởi kiện và có yêu cầu khởi kiện theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn giải quyết về chi phí tố tục, án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi Toà án cấp sơ thẩm xét xử vụ án:

- Ngày 08/7/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sửa bản án sơ thẩm là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Vĩnh T về việc buộc vợ chồng ông H, bà L giao 02 thửa đất cho vợ chồng ông T, bà D; không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L về việc huỷ các hợp đồng chuyển nhượng đất và các giao dịch dân sự khác; không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Phạm Văn H, chị Phạm Thị Thu T, chị Phạm Thị L. Đồng thời, việc Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết khoản nợ số tiền 816.000.000 đồng liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Vĩnh T và vợ chồng ông H, bà L, không xem xét lỗi của các bên khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự và giải quyết vụ án không triệt để.

- Ngày 25/6/2024, ông Lê Vĩnh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án đúng với quy định của pháp luật, đem lại sự công bằng cho gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị L, anh Phạm Văn H, chị Phạm Thị L vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu độc lập và ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đồng thời đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Vĩnh T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, yêu cầu khởi kiện và đề nghị gia đình ông H bàn giao 02 thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T để quản lý, sử dụng.

tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm ông T chỉ yêu cầu nếu trong trường hợp Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô

hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của ông nữa mà yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà L phải trả cho ông số nợ 816.000.000 đồng cùng với số tiền lãi suất phát sinh nH tại phiên toà hôm nay không được vợ chồng ông H, bà L chấp nhận.

Quá trình tranh luận tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị L, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Vĩnh T, chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo và nội dụng kháng nghị bổ sụng của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DSST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Ea H'leo giải quyết lại 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]. Đơn kháng cáo của ông Lê Vĩnh T và Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-DS của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk là hợp lệ, ông T là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông Nguyễn Văn Long, ông Lê Xuân Anh Phú là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà L, ông H, bà L, bà T; bà Lê Thị Phương là đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị L; bà Hoàng Thị Minh A là người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị Thu T; ông Đào Khoa T là đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H, ông Nghiêm Thịnh là đại diện theo ủy quyền của bà L có văn bản không tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm, bà Lương Thị S và những người tham gia tố tụng khác có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

[3]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo và đơn kháng cáo của ông Lê Vĩnh T, thì thấy:

Việc tranh chấp giữa các bên được phát sinh từ việc ngày 07/11/2016 là ông H và bà L vay của HTX C số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là đến ngày 07/11/2017, thời điểm này ông H và bà L đã thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho HTX C để bảo đảm cho khoản vay mà người đại diện cho HTX C là ông Lê Vĩnh T với tư cách là Giám đốc HTX.

Trước đó, vào ngày 10/6/2017, bà L có vay tiền của bà Lương Thị S là 250.000.000 đồng (Giấy xác nhận công nợ vay tiền) và bà L chưa trả cho bà S; còn bà S thì vào ngày 17/12/2015 có vay tiền của HTX C với số tiền gốc và lãi là 236.000.000 đồng và chưa trả cho HTX nên giữa vợ chồng ông H, bà L và bà S đã thoả thuận chuyển nghĩa vụ trả nợ có sự đồng ý của ông T là Giám đốc HTX, theo

đó vợ chồng ông H, bà L sẽ trả thay cho bà S đối với khoản nợ của bà S tại HTX là 236 triệu đồng (Đối chiếu số nợ hai bên có chênh lệch là 14 triệu đồng nên HTX đã trả lại cho bà S 14 triệu đồng). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì ông H, bà L không đồng ý thực hiện nghĩa vụ theo thoả thuận thay cho bà S trả số tiền 250.000.000 đồng này cho HTX và có ý kiến sẽ tự giải quyết với bà S, còn bà S thì khẳng định đã đượcgiải quyết xong nên có đơn từ chối tham gia phiên toà phúc thẩm.

Đến ngày 07/11/2020, giữa ông H, bà L và Hợp tác xã C do ông T đại diện đã lập lại giấy vay với nội D thể hiện vợ chồng ông H, bà L nợ Hợp tác xã C số tiền 816.000.000 đồng, thời hạn trả là 07/11/2021 (Trong số tiền 816.000.000 đồng này thì có 400 triệu đồng nợ gốc của ông H, bà L, 250 triệu đồng cho bà S chuyển nghĩa vụ và số tiền lãi phát sinh).

Do vợ chồng ông H bà L không trả được nợ cho HTX C nên đến ngày 22/02/2021 vợ chồng ông Lê Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Thủy D và vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Vũ Thị L thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 59, tờ bản đồ số 14, GCNQSD đất số R278364 cấp cho hộ ông Phạm Văn H và thửa đất số 142, tờ bản đồ số 14, GCNQSD đất số BQ 590444 mang tên ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị L, cả hai thửa đất đều tọa lạc tại thôn 5A, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk (Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 59 thì có cả chị Phạm Thị Thu T là con gái của ông H, bà L cùng ký tên vào hợp đồng), cả hai hợp đồng này đều công chứng chứng thực theo quy định.

Tiếp đến ngày 21/5/2021 giữa ông T và ông H lại ký kết với nhau hợp đồng giao khoán chăm sóc cây trong rẫy có nội dung Ông T giao cho ông H nhận 02 thửa đất để gia đình ông H sử dụng và thu lợi từ các sản phẩm trên 02 thửa đất với thời gian giao khoán từ 21/5/2021 đến 21/5/2022. Bên cạnh Hợp đồng giao khoán này, hai bên cũng ký kết một phụ lục hợp đồng với nội dung: Kể từ ngày 21/5/2021, trong vòng 01 năm bên B (ông H) phải trả cho bên A (ông T) số tiền là 200.000.000 đồng và cứ liên tục hàng năm cho đến khi trả đủ 816.000.000 đồng là khoảng 04 năm thì bên B (ông H) được quyền sử dụng và là chủ quyền của hai thửa đất đã chuyển nhượng trong hợp đồng. Nếu bên B không thực hiện nghĩa vụ tài chính trong hợp đồng này thì bên A (ông T) thu hồi lại rẫy.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, vào ngày 10/3/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà D.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản giữa HTX C (ông T) và vợ chồng ông H, bà L nên đã tuyên các hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu do không đảm bảo tính hợp pháp của các hợp đồng, đồng thời tuyên bố hợp đồng phát sinh sau đó như hợp đồng giao khoán chăm sóc cây trong rẫy và phụ lục của hợp đồng cũng bị vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố các giao dịch dân sự nêu trên bị vô hiệu nhưng không xem xét giải quyết hậu quả của các giao dịch bị vô hiệu là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và giải quyết không triệt để vụ án. Toà án cấp sơ thẩm nhận định việc vay tài sản giữa ông H, bà L với HTX C là hợp đồng vay tài sản, là quan hệ pháp luật dân sự khác, không phải hậu quả của hợp đồng vô

hiệu là không chính xác, vì xuất phát từ hợp đồng vay tài sản này thì mới phát sinh các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên; các bên không làm rõ được số tiền lãi, HTX C không có yêu cầu độc lập, không xác định được chủ thể của khoản nợ 816 triệu đồng (ông Lê Vĩnh T hoặc HTX C), Toà án cấp sơ thẩm đã tách ra để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi đủ điều kiện khởi kiện và đương sự có yêu cầu khởi kiện là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Vĩnh T là Giám đốc HTX trình bày trong trường hợp Tòa án giải quyết buộc ông trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L thì ông H và bà L phải trả lại tiền nợ cho ông T và cũng tại biên bản làm việc ngày 03/6/2024 (BL 443), ông T xác định trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của ông mà yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà L phải trả cho ông số nợ 816.000.000 đồng cùng với số tiền lãi suất phát sinh.

Theo ông Phạm Trường M là phó Giám đốc HTX C (BL 173, 174) xác định ông T là Giám đốc HTX C cho vợ chồng ông H, bà L vay số tiền 400.000.000 đồng của HTX, ông T là người chịu trách nhiệm thu hồi cho HTX số nợ này trong thời hạn 01 năm tức là năm 2017 và ông T đã thực hiện việc hoàn trả đầy đủ số tiền 400.000.000 đồng cho HTX, hiện nay ông H bà L không còn nợ tiền của HTX C, còn việc mua bán chuyển nhượng đất đai giữa ông H, bà L và ông T không liên quan gì đến HTX là phù hợp với lời trình bày của ông T, vì trước đó với tư cách là Giám đốc HTX để thực hiện nghĩa vụ của mình với HTX thì ông T đã lấy tiền của gia đình để trả cho HTX nên hiện nay ông H, bà L còn thiếu nợ của cá nhân ông T, bà D với số tiền 816.000.000 đồng. Mặt khác, vì ông T là Giám đốc HTX nên nếu đây là khoản nợ của HTX thì ông T cũng là người có trách nhiệm giải quyết đối với các khoản nợ mà HTX đã cho các khách hàng vay.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, giải quyết vụ án chưa triệt để làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Vĩnh T và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo, chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DSST ngày 24/06/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, giao hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết lại vụ án ở cấp sơ thẩm thì cần làm rõ thêm và đánh giá lại về tính hợp pháp của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như hợp đồng giao khoán chăm sóc cây trong rẫy và phụ lục của hợp đồng đã được ký kết giữa các bên để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Đồng thời, cũng cần đối chất làm rõ các khoản nợ giữa các bên, cụ thể đối với khoản nợ giữa bà S và bà L thì ông H trình bày là ông không biết khoản nợ này, làm rõ khoản tiền lãi phát sinh, số tiền lãi đã trả, chưa trả và việc chuyển nghĩa vụ trả nợ từ bà S sang bà L cho HTX C. Như vậy, nếu làm rõ được những nội D này thì việc giải quyết vụ án mới toàn diện, triệt để và bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự trong vụ án.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo và ông T thuộc đối tượng được miễn án phí nên ông Lê Vĩnh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Vĩnh T và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo;

- Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DSST ngày 24/06/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo; giao hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[2.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Vình T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện H;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Y Phi Kbuôr