

Bản án số: 146/2024/DS-PT

Ngày: 11/4/2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”*

**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 Trần Duy Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huân, bà Nguyễn Thị My My.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Yến – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 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: 26/2024/TLPT-DS ngày 16/01/2024 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2024/QĐXX-PT ngày 12/3/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H L Byă, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Buôn K, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh H, sinh năm 1988. (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/3/2024).

Địa chỉ: Thôn Nghĩa L, xã Ea K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Bà H N Byă, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Buôn G, xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Y T Byă, sinh năm 1988 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

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

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Ông Lê Thành V - Chức vụ: Chấp hành viên (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Văn phòng Công chứng Đ.

Địa chỉ: 38 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Bà Đỗ Thị Hằng N (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm 1979 và bà Hà Thị T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 08/15A P phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn nguyên đơn bà H Lêch Byă trình bày:*

Tôi là người được thi hành án theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 12/2021/QDST-DS ngày 07/4/2021 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 611/QĐ-CCTHADS ngày 15/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc. Theo quyết định Thi hành án dân sự thì bà H N Byă và ông Y Đ Niê Kdăm phải có trách nhiệm liên đới trả cho tôi số tiền 1.015.000.000 đồng.

Quá trình thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện K đã xác minh và được biết bà H N Byă có các tài sản sau:

-Thửa đất thứ nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015; Thửa đất số: 71, Tờ bản đồ số: 05, Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 1890m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 400m²; Đất trồng cây hằng năm khác: 1490 m². Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hằng năm khác: đến năm 2063; Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

-Thửa đất thứ hai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 048439, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2019; Thửa đất số: 60, Tờ bản đồ số: 5; Diện tích: 3496 m²; Hình thức sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất: Xã K, huyện K; Nguồn gốc sử dụng: Nhận phân chia đất theo văn bản thỏa thuận tài sản chung được nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất (Thay cho GCN số AE 987868 do UBND huyện K cấp ngày 24/11/2006).

-Thửa đất thứ ba: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền khác gắn liền với đất số CS 048438, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/11/2019. Thửa đất số: 118, tờ bản đồ số 52, diện tích 2178,8 m², địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Nguồn gốc sử dụng: Nhận phân chia đất theo văn bản

thỏa thuận tài sản chung được nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất (Thay cho GCN số BN 061985 do UBND huyện K cấp ngày 10/6/2015).

Tuy nhiên trong khi Toà án đang giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa tôi và vợ chồng bà H N Byă và ông Y Đ Niê Kdăm thì bà H N Byă đã chuyển nhượng toàn bộ các tài sản trên cho ông Nguyễn Hồng A và bà Hà Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 000984, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2021.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hồng A và bà Hà Thị T đã thực hiện việc đăng ký biến động đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015 và thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 048439, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2019. Còn thửa đất số: 71, Tờ bản đồ số: 05, Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 1890m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015 do tôi có đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và đã được Toà án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐST-DS ngày 01/02/2021.

Xét thấy việc bà H N Byă chuyển nhượng toàn bộ tài sản khi đang tranh chấp hợp đồng vay tài sản với tôi là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, quá trình thi hành án, cơ quan thi hành án đã hướng dẫn cho tôi làm đơn khởi kiện để huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H N Byă với vợ chồng ông Nguyễn Hồng A và bà Hà Thị T.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tôi, tôi đề nghị Toà án giải quyết:

Huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Đại An công chứng số 000984, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2021 giữa ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T với bà H N Byă đối với thửa đất số: 71, Tờ bản đồ số: 05, địa chỉ thửa đất: Xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 1890 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, do Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp ngày 30/06/2015 cho bà H N Byă.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền của bị đơn (bà H N Byă) là ông Y T Byă trình bày:*

Ngày 18/01/2021 bà H N Byă và vợ chồng ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T có đến Văn phòng công chứng Đ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 03 thửa đất như sau:

-Thửa đất thứ nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015; Thửa đất số: 71, Tờ bản đồ số: 05, Địa chỉ thửa đất: Xã

E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 1890 m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 400m²; Đất trồng cây hàng năm khác: 1490m², Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: đến năm 2063; Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Thừa đất thứ hai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 048439, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2019; Thừa đất số: 60, Tờ bản đồ số: 5; Diện tích: 3496m²; Hình thức sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất: Xã K, huyện K; Nguồn gốc sử dụng: Nhận phân chia đất theo văn bản thỏa thuận tài sản chung được nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất (Thay cho GCN số AE 987868 do UBND huyện K cấp ngày 24/11/2006).

-Thừa đất thứ ba: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền khác gắn liền với đất số CS 048438, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/11/2019. Thừa đất số: 118, tờ bản đồ số 52, diện tích 2178,8m², địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Nguồn gốc sử dụng: Nhận phân chia đất theo văn bản thỏa thuận tài sản chung được nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất (Thay cho GCN số BN 061985 do UBND huyện K cấp ngày 10/6/2015). Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị của các tài sản trên là 50.000.000 đồng.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên phát sinh từ việc bà H N Byă có vay của ông A, bà T số tiền 600.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay thì bà H N Byă phải chuyển nhượng cho ông A, bà T 3 thửa đất nói trên, việc chuyển nhượng này chỉ là hợp đồng giả cách, hai bên thỏa thuận miệng với nhau nếu bà H N Byă trả xong khoản nợ thì ông A, bà T sẽ chuyển nhượng lại các thửa đất trên cho bà H N Byă, thực tế hai bên không có việc bàn giao đất vì vậy bà H N Byă vẫn được toàn quyền quản lý sử dụng diện tích đất trên cho đến nay. Trước khi bà H N Byă và ông A, bà T đang ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H L Byă có khởi kiện bà H N Byă về việc buộc bà H N Byă phải trả cho bà H L Byă số tiền 1.015.500.000 đồng (vụ án thụ lý số 86/2020/TLST-DS ngày 28/10/2020), vì vậy bà H L Byă đã đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm chuyển nhượng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015. Vì vậy cho đến nay thửa đất này của bà H N Byă vẫn chưa được sang tên cho ông Nguyễn Hồng A và bà Hà Thị T. Hiện nay cả 3 thửa đất vẫn do bà H N Byă đang quản lý sử dụng.

Bà H N Byă xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác khi đang được Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng vay tài sản nhằm trốn tránh việc trả nợ là sai. Bên cạnh đó bà vẫn còn 2 tài sản khác đảm bảo cho việc trả khoản nợ của ông A bà T nên bà H N Byă đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H L Byă về việc huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 18/01/2021 giữa bà H N Byă và vợ chồng ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T. Bà H N Byă đồng ý dùng tài sản thửa đất số: 71, Tờ bản đồ số: 05, Diện tích:

1890m², tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015 cho bà H N Byă để thanh toán nợ cho bà H L Byă.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng A và bà Hà Thị T trình bày:*

Vợ chồng tôi (Nguyễn Hồng A và Hà Thị T) không có quan hệ quen biết gì với bà H N Byă. Vào cuối năm 2020 qua thông tin của người làm bất động sản vợ chồng tôi được biết bà H N Byă có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn xã E, xã K và xã T, K. Vì vậy đến ngày 18/01/2021 vợ chồng chúng tôi cùng bà H N Byă đến Văn phòng công chứng Đ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 03 thửa đất như sau:

-Thửa đất thứ nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, sổ vào sổ CH/00247 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015; Thửa đất số: 71, Tờ bản đồ số: 05, Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 1890m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 400m²; Đất trồng cây hằng năm khác: 1490m², Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hằng năm khác: đến năm 2063; Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Thửa đất thứ hai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 048439, sổ vào sổ CS/01577 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2019; Thửa đất số: 60, Tờ bản đồ số: 5; Diện tích: 3496m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng Đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất: Xã K, huyện K; Nguồn gốc sử dụng: Nhận phân chia đất theo văn bản thỏa thuận tài sản chung được nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất (Thay cho GCN số AE 987868 do UBND huyện K cấp ngày 24/11/2006).

-Thửa đất thứ ba: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền khác gắn liền với đất số CS 048438, sổ vào sổ CS/03631 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/11/2019. Thửa đất số: 118, tờ bản đồ số 52, diện tích 2178,8m², địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Nguồn gốc sử dụng: Nhận phân chia đất theo văn bản thỏa thuận tài sản chung được nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất (Thay cho GCN số BN 061985 do UBND huyện K cấp ngày 10/6/2015).

Giá trị ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, tuy nhiên thực tế giao dịch của cả 03 thửa đất có giá khoảng hơn 600.000.0000 đồng.

Sau khi chúng tôi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì chúng tôi đã được đăng ký biến động và sang tên cho vợ chồng tôi đối với 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 048439, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền khác gắn liền với đất

số CS 048438, số vào sổ CS/03631 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/11/2019. Hai thửa đất này hiện nay đã chuyển nhượng cho người khác.

Đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015; Thửa đất số: 71, Tờ bản đồ số: 05, Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 1.890m², khi đang giao dịch thì bị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đơn yêu cầu của bà H L Byă, lý do là bà H N Byă đang nợ tiền của bà H L và đang được toà án thụ lý giải quyết. Xét thấy quyền lợi của chúng tôi bị xâm phạm nên tôi đã làm đơn khiếu nại để được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên bìa cho chúng tôi. Tuy nhiên đến nay thửa đất này vẫn chưa được sang tên cho chúng tôi, mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185 bà H N Byă đã giao cho chúng tôi vì đã nhận đủ tiền.

Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của bà H L Byă về việc yêu cầu huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/01/2021 giữa vợ chồng chúng tôi với bà H N Byă đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015; Thửa đất số: 71, Tờ bản đồ số: 05, Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 1890 m² thì chúng tôi không đồng ý. Vì giao dịch này giữa chúng tôi là hoàn toàn hợp pháp, không có gian dối và chúng tôi không có trách nhiệm phải biết về quan hệ vay mượn của bà H N Byă và những người khác. Tại thời điểm giao dịch tài sản này không bị cơ quan nào kê biên, cấm chuyển dịch.

** Trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Chi cục thi hành án dân sự huyện K) ông Lê Thành V trình bày:*

Thi hành Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 12/2021/QĐST-DS ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, theo đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn là bà H L Byă, Chi cục thi hành án dân sự huyện K đã ban hành Quyết định thi hành án số 611/QĐCCTHADS ngày 15/4/2021 khoản: bà H N Byă và ông Y Đ Niê Kdăm có trách nhiệm liên đới trả cho bà H L Byă số tiền 1.015.500.000 đồng

Qua xác minh điều kiện thi hành án của bà H N Byă và ông Y Đ Niê Kdăm xác định được bà H N Byă có các tài sản sau:

-Thửa đất số 71, Tờ bản đồ số: 05, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 1.890m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/6/2015 cho bà H N Byă.

-Thửa đất số 60, Tờ bản đồ số: 5; Diện tích: 3496m², tọa lạc tại xã K, huyện K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số CS 048439 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2019 cho bà H N Byă .

-Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 52, diện tích 2.178,8m², tọa lạc tại xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền khác gắn liền với đất số CS 048438 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp ngày 13/11/2019.

Các thửa đất trên bà H N Byă đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 984, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 27/8/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ban hành Quyết định số 68/QĐ-CCTHADS về việc quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 71, Tờ bản đồ số: 05, tọa lạc tại E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 1890m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 68185 cấp ngày 30/6/2015.

Tại công văn số 259/CNKP ngày 13/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận đối với thửa đất số 71, Tờ bản đồ số: 05, tọa lạc tại E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 1890m² hiện tại được cấp cho bà H N Byă, chưa có giao dịch biến động nào về quyền sử dụng đất nói trên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015 cho bà H N Byă.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H L Byă về việc huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 000984, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2021 giữa ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T với bà H N Byă đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 05, diện tích: 1890m², tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đề nghị Toà án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết nhằm đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Chi cục Thi hành án dân sự huyện K không có ý kiến gì khác.

** Trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ trình bày:*

Nguyên vào ngày 18/01/2021, bà H N Byă, ông Nguyễn Hồng A và bà Hà Thị T có đến Văn phòng công chứng Đ yêu cầu Văn phòng chúng tôi công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với các thửa đất sau:

+ Thửa đất thứ nhất: Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất: Xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, vào sổ số CH/00247 do UBND huyện K cấp ngày 30/06/2015.

+ Thừa đất thứ hai: Thừa đất số 60, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất: Xã K, huyện K tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 048439, vào sổ số CS/01577 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2019.

+ Thừa đất thứ ba: Thừa đất số 118, tờ bản đồ số 52, địa chỉ thửa đất: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 048438, vào sổ số CS/03631 do UBND huyện K cấp ngày 13/11/2019.

Dựa trên sự thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản như điều khoản về đối tượng chuyển nhượng, điều khoản về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán... và sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng công chứng Đ đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ký tên vào Hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, Văn phòng Công chứng Đ đã trả toàn bộ hồ sơ cho các bên theo quy định.

Nay bà H L Byă khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H N Byă với ông Nguyễn Hồng A và bà Hà Thị T được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 18/01/2021 đối với thửa đất thứ nhất (Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, vào sổ số CH/00247 do UBND huyện K cấp ngày 30/06/2015) Văn phòng công chứng Đ không đồng ý. Vì vậy, Văn phòng công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST, ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 117, 122, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 188 Luật đất đai; Căn cứ Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H L Byă.

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Đạ công chứng số 000984, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2021 giữa ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T với bà H N Byă đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 05, diện tích: 1890m², tọa lạc tại E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015 bà H N Byă.

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

Ngày 02/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng A có đơn kháng với nội dung, yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk theo bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà H L Byă.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng A là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hồng A - giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 70/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hồng A làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ; Do đó vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng A, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn bà H L Byă khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2021 đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 000984, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung giao dịch là bà H N Byă chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T 03 thửa đất:

- Thửa đất số 71, Tờ bản đồ số: 05, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 1.890 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/06/2015 cho bà H N Byă.

- Thửa đất số 60, Tờ bản đồ số: 5; Diện tích: 3496m², tọa lạc tại K, huyện K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số CS 048439 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2019 cho bà H N Byă.

- Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 52, diện tích 2.178,8m², tọa lạc tại xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền khác gắn liền với đất số CS 048438 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/11/2019.

Bởi lẽ, ngày 28/01/2020 Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã thụ lý vụ án dân sự số: 868/2020/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn bà H L Byă, bị đơn bà H N Byă và ông Y Đ Niê Kdăm. Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đang thụ lý, giải quyết vụ án nói trên thì vào ngày 18/01/2021 bà H N Byă với vợ chồng ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T đã ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên, hợp đồng được công chứng. Ngày 01/02/2021 Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-KCTT về việc cấm bà H N Byă thực hiện việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cầm cố, thế chấp thửa đất số 71 nêu trên. Ngày 07/4/2021 Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2021/QĐST-DS, trong quyết định ghi rõ bà H N Byă và ông Y Đ Niê Kdăm có trách nhiệm liên đới trả cho bà H L Byă số tiền 1.015.500.000 đồng.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2021 giữa bà H N Byă với vợ chồng ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T:

Về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 500 (Hợp đồng về quyền sử dụng đất), Điều 502 (Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất) của Bộ luật dân sự năm 2015 và quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Nội dung này thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng theo quy định, hình thức, thủ tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H N Byă và ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T đã thực hiện đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự quy định về “Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất” và quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất và hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Tại Điều 503 Bộ luật dân sự “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”.

Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013:

“3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 000984, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2021 mới chỉ hoàn thành về hình thức và thủ tục ký kết hợp đồng tặng cho có công chứng, chứng thực theo đúng quy định, nhưng do chưa thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực.

Mặt khác, các đương sự đều xác định, quyền sử dụng đất trên vẫn do gia đình bà H N Byă đang quản lý, sử dụng.

Bên cạnh đó, việc bà H N Byă chuyển nhượng toàn bộ tài sản khi đang có tranh chấp hợp đồng vay tài sản và có nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà H L Byă là vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, vi phạm điều kiện thực hiện các quyền về chuyển đổi, chuyển nhượng... theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai, vì vậy giao dịch này là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự.

Do đó việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H L Byă là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng A và bà Hà Thị T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2021 giữa bà H N Byă với vợ chồng ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T vô hiệu nên Tòa án không xem xét giải quyết. Ông Nguyễn Hồng A và bà Hà Thị T có quyền yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng A - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H L Byă.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Đại An công chứng số 000984, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2021 giữa ông Nguyễn Hồng A, bà Hà Thị T với bà H N Byă vô hiệu một phần đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 05, diện tích: 1.890m², tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628185, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho bà H N Byă ngày 30/06/2015.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1 Về chi phí tố tụng: Bà H N Byă phải chịu 9.406.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hoàn trả lại cho bà H L Byă số tiền 9.406.000 đồng khi thu được từ bà H N Byă.

2.2 Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà H N Byă phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà H L Byă không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0016791 ngày 08/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0003452 ngày 25/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trần Duy Tuấn