

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 57 /2024/DS-PT

Ngày 28/6/2024

“V/v tranh chấp HDCN QSDĐ

và hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hữu

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Dương và ông Nguyễn Anh Ứng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:* Bà Đặng Thị Mừng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 5 và ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2024TLPT-DS, ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Việt H, sinh năm 1977 và bà Võ Thị B, sinh năm 1979, địa chỉ: Thôn 7, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị B: Ông Phạm Việt H, sinh năm 1977, địa chỉ: Thôn 7, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - là người đại diện theo ủy quyền – Có mặt.

Bị đơn: Bà Thị Th, sinh năm 1978, địa chỉ: Bon B, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Điều H1, sinh năm 1997, anh Điều B1, sinh năm 1998, chị Thị H1, sinh năm 2000 và chị Thị L, sinh năm 2002, cùng địa chỉ: Bon B, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Thị Th, anh Điều B1, anh Điều H1, chị Thị H1 và chị Thị L: Ông Bùi Như C, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ 1, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; là người đại diện theo ủy quyền – Có mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Thị Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều H1, anh Điều B1, chị Thị H1 và chị Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông bà và bà Thị Th quen biết nhau khoảng 7 - 8 năm, khi nghe bị đơn nói cần bán đất và gia đình cũng có nhu cầu mua đất nên ngày 07/01/2019 hai bên viết giấy chuyển nhượng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 14, diện tích 12.679m² có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số CI 145020, cấp ngày 31/10/2017 đứng tên bị đơn tại Bon Đ, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Giá tiền chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng. Ông bà đã trả được 250.000.000 đồng tại thời điểm viết giấy.

Thời điểm chuyển nhượng bị đơn nói giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp Ngân hàng để vay 150.000.000 đồng nên ông bà liên hệ với bị đơn trả tiền cho Ngân hàng để xóa thế chấp và làm thủ tục sang tên. Tại ngân hàng ông bà mới biết số tiền bị đơn vay là 250.000.000 đồng, tổng tiền gốc và lãi bị đơn phải trả là 282.810.000 đồng. Vì để làm thủ tục sang tên thửa đất chuyển nhượng nên ông bà đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền bị đơn còn nợ vào ngày 16/7/2019. Tổng số tiền ông bà đã đưa và trả nợ cho bị đơn là 532.810.000 đồng, nhiều hơn 32.810.000 đồng so với giá chuyển nhượng thỏa thuận nên ông bà mới cho bị đơn vay 32.810.000 đồng nêu trên với mức lãi suất là 1,5%/tháng; việc vay tiền các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/01/2019 viết giấy tay, không được công chứng, chứng thực; ông bà đã nhận đất và sử dụng từ ngày 07/01/2019 cho đến nay; thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có một số cây điều và cà phê nhưng đã già cỗi nên ông bà phá bỏ để trồng lại cà phê, điều ghép và làm nhà khoảng 30m²; sau khi xem xét thẩm định tại chỗ năm 2021 ông bà đã trồng thêm một số cây trồng khác như sầu riêng, măng cụt, mít tố nữ.... Ông bà nhiều lần liên hệ với bị đơn để hoàn tất thủ tục sang tên nhưng bị đơn yêu cầu phải trả thêm 70.000.000 đồng – 80.000.000 đồng.

Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà và bị đơn; buộc bị đơn thực hiện thủ tục sang tên QSDĐ; trả số tiền còn nợ 32.810.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày 16/7/2019. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông bà rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền vay 32.810.000 đồng.

Bị đơn và đại diện theo ủy quyền trình bày: Trong năm 2018, bị đơn vay của nguyên đơn 150.000.000 đồng và chót bán 1,5 tấn cà phê nhân để chi trả cho các con ăn học và các khoản chi tiêu khác trong gia đình vì một mình bị đơn phải chăm sóc, nuôi dưỡng 04 con. Tính đến ngày 20/10/2018 bị đơn đã trả được 88.000.000 đồng; nguyên đơn cộng thêm tiền lãi và chót bị đơn còn nợ 70.000.000 đồng và 1,3 tấn cà phê nhân. Cuối năm 2018, nguyên đơn lấy đất rẫy tại Bon Đ, xã Đ, thành phố

Gia Nghĩa để trừ nợ và thu hoạch điều, cà phê, tiêu trên đất.

Ngày 24/12/2018, nguyên đơn ghi trước 01 tờ giấy bán đất rẫy đôi với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 14, diện tích 12.679m² và bảo bị đơn và các con ký. Thời điểm ký giấy bán đất là nửa đêm, vì lo các con không được về nhà do nguyên đơn nhốt lại nên bị đơn đồng ý ký giấy bán đất với giá tiền 500.000.000 đồng; ngày ký giấy là ngày 24/12/2018 nhưng không biết lý do vì sao trên giấy lại ghi ngày 07/01/2019; trong giấy bán đất ghi bị đơn đã nhận 250.000.000 đồng là không đúng vì bị đơn không nhận khoản tiền này. Khoảng nửa năm sau, nguyên đơn yêu cầu bị đơn đến Ngân hàng TMCP PH1 Đông – Chi nhánh Đắk Lắk trả khoản vay bị đơn còn nợ là 250.000.000 đồng (tiền gốc) để lấy sổ đỏ về; khoản vay có thời hạn 5 năm nhưng nguyên đơn muốn lấy sổ đỏ về nên mới trả tiền trước thời hạn; số tiền nguyên đơn đã trả cho Ngân hàng giúp bị đơn là 282.810.000 đồng gồm tiền nợ gốc, tiền lãi, tiền phạt trả trước hạn. Sau khi trả nợ thì nguyên đơn là người giữ các giấy tờ nhận từ ngân hàng; tờ giấy cam kết nhận tiền bán đất rẫy ngày 16/7/2019 bị đơn không ký tên và cho rằng là chữ ký giả và bị đơn cũng không biết người làm chứng Trần Trai là ai. Tổng số tiền bị đơn nợ nguyên đơn là 70.000.000 đồng và 1,3 tấn cà phê nhân, nguyên đơn trả nợ Ngân hàng cho bị đơn nên tổng cộng nợ là 352.810.000 đồng và 1,3 tấn cà phê (giá 25.000 đồng/kg).

Ngày 24/12/2018, bị đơn đồng ý bán đất với giá 500.000.000 đồng nhưng nguyên đơn còn chưa trả hết tiền nên bị đơn không đồng ý sang tên QSDĐ. Nguyên đơn phải trả số tiền còn thiếu (500.000.000 đồng - 352.810.000 đồng và 1,3 tấn cà phê (khoảng 82.000.000 đồng) thì bị đơn đồng ý thực hiện thủ tục sang tên QSDĐ, nguyên đơn phải chịu thuế và phí; trường hợp nguyên đơn không đồng ý thì bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên ngày 07/01/2019 (thực tế là ngày 24/12/2018) và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; giấy bán đất rẫy ngày 07/01/2019 là do nguyên đơn ép buộc bị đơn và các con phải ký thì mới được ra về; khi trả tiền cho ngân hàng tại tỉnh Đắk Lắk và lấy sổ đỏ về cũng là thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn. Diện tích đất chuyển nhượng là tài sản duy nhất của bị đơn, gia đình bị đơn đông con nên yêu cầu được nhận lại đất để canh tác sử dụng. Trình bày của bị đơn tại phiên tòa mâu thuẫn với lời khai trong quá trình giải quyết vụ án là do Thẩm phán không vô tư khách quan khi lập biên bản, bị đơn ký tên nhưng không biết nội dung trong biên bản; các con của bị đơn biết chữ nhưng cũng không đọc biên bản. Trước khi chuyển nhượng đất

bị đơn đã cho ông Huỳnh Trọng Duy thuê nên đề nghị đưa ông Duy vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giấy cam kết nhận tiền ngày 16/7/2019 có ghi người làm chứng là ông Trần Trai nên cần đưa ông Trai vào tham gia tố tụng. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất chuyển nhượng bị đơn không ký tên nên đề nghị xem xét lại thủ tục và hủy giấy chứng nhận QSDĐ, chuyển thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để xem xét các đề nghị nêu trên của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Điều B1 trình bày: Thửa đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là do bố mẹ nhận chuyển nhượng từ khi anh còn nhỏ. Khi đang học lớp 8, lớp 9 anh có giúp mẹ làm cỏ, bỏ phân bón; khoảng năm 2016-2017 anh có đưa tiền cho mẹ để mua phân bón bỏ cho cây, khi thu hoạch bị đơn là người thu. Việc bị đơn nợ tiền và chuyển nhượng đất anh không biết, anh không yêu cầu công sức đóng góp và đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Điều H1 trình bày: Thửa đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là do bố mẹ nhận chuyển nhượng khi anh còn nhỏ, anh không biết bố mẹ nhận chuyển nhượng của ai và không có công sức đóng góp. Khi anh trưởng thành (khoảng năm 2013-2016) có đưa tiền cho bị đơn mua phân bón bỏ cho cây, khi thu hoạch bị đơn là người thu và thỉnh thoảng có đưa tiền cho anh. Khi anh lập gia đình ra ở riêng thì không biết tại sao thửa đất lại đứng tên cá nhân bị đơn. Việc bị đơn nợ tiền và chuyển nhượng đất anh không biết, anh không yêu cầu công sức đóng góp và đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật, bị đơn không phải trả thêm tiền theo yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thị H1 trình bày: Chị là con gái của ông Điều Ip (đã chết khoảng 6-7 năm) và bị đơn. Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 14, diện tích 12.679m² là do bố mẹ chị nhận chuyển nhượng khi chị còn nhỏ, không có đóng góp tiền mua đất, cũng không rõ nguồn gốc, không rõ nhận chuyển nhượng của ai. Bị đơn và gia đình nguyên đơn trước đây khá thân thiết nên có vay tiền của nguyên đơn khi khó khăn. Ngày 24/12/2018, bị đơn và chị cùng em là Thị L có ký giấy chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Chị chỉ biết là do bị đơn nợ nên bán đất để trừ nợ, ngoài số tiền trừ nợ thì nguyên đơn phải trả thêm 250.000.000 đồng cho nguyên đơn. Chị có đọc giấy bán đất rẫy ghi ngày 07/01/2019, giá đất chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ ngày 24/12/2018. Thời điểm ký bán đất nguyên đơn có nói khi nào có tiền thì lấy lại đất nhưng không ghi vào giấy tờ do tin tưởng nguyên đơn. Sau khi bị đơn giao đất cho

nguyên đơn thì cũng chưa có tiền để nhận lại đất. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì chị không đồng ý với lý do bị đơn chỉ nợ nguyên đơn 70.000.000 đồng và 1,3 tấn cà phê nhưng nguyên đơn tính thành 250.000.000 đồng và trả tiền vay ngân hàng giúp bị đơn 282.810.000 đồng, cộng tiền thực tế nguyên đơn trả chưa tới 500.000.000 đồng. Nguyên đơn phải trả thêm tiền cho bị đơn nhưng lại yêu cầu bị đơn trả nợ là không đúng. Trước khi bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn chị có phụ bố mẹ chăm sóc rẫy nhưng công sức không đáng kể.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thị L vắng mặt: Người đại diện hợp pháp của chị Thị L (ông Bùi Như C) trình bày ý kiến trong phần trình bày của bị đơn.

Người làm chứng là bà Thị Nguyệt trình bày: Bà là chị con bác ruột và ở gần nhà bị đơn; bà cũng vay tiền của nguyên đơn nhưng đã trả xong. Giấy bán đất đề ngày 07/01/2019 đúng là chữ ký của bà ở dưới chữ người làm chứng. Tuy nhiên bà không biết chữ nên không biết nội dung giấy là gì, nguyên đơn yêu cầu bà ký tên nên bà ký vì khi đó đang còn nợ tiền nguyên đơn. Trước khi ký tên bà có nghe hai bên nói đặt cọc, còn đặt cọc tiền gì bà không rõ. Người viết giấy bán rẫy là bà B, thời điểm ký tên có bị đơn và hai con là Thị L và Thị H1 nhưng bà không rõ khi ký giấy chị L và chị H1 có đọc giấy hay không.

Tại bản án số: 65/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

“1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Việt H, bà Võ Thị B đối với 32.810.000 (ba mươi hai triệu tám trăm mười nghìn) đồng và tiền lãi phát sinh. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất rẫy ngày 07/01/2019 và bản cam kết nhận tiền bán rẫy ngày 16/7/2019) giữa ông Phạm Việt H, bà Võ Thị B và bà Thị Th đối với thửa đất số 17 tờ bản đồ số 14, diện tích 12.679m² tọa lạc tại Bon Đ, xã Đ, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Ông Phạm Việt H, bà Võ Thị B có quyền sử dụng thửa đất và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nH nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ khi bản án có hiệu lực pháp luật”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2023 và ngày 25/10/2023, bị đơn bà Thị Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều H1, anh Điều B1, chị Thị H1 và chị Thị L kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm mở ngày 24 tháng 5 năm 2014, phía bị đơn cung cấp Hợp đồng thuê đất và mua cây trồng trên đất đề ngày 10/4/2018 giữa bà Thị Th và ông Huỳnh Trọng Duy (bản gốc) và trình bày lý do của việc cung cấp tại cấp phúc thẩm là thất do thất lạc nay mới tìm thấy. Đồng thời cho rằng ông Duy đã đi khỏi địa phương. Hội đồng xét xử đã quyết định ngừng phiên tòa để bị đơn cung cấp địa chỉ và đưa ông Duy đến phiên tòa cũng như tạo điều kiện để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa phía bị đơn không cung cấp được địa chỉ và cho rằng ông Duy đi khỏi địa p.H1. Đồng thời cho rằng tại cấp sơ thẩm cũng đã cung cấp hợp đồng cho thuê đất và có đơn yêu cầu độc lập của ông Duy nhưng cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không đồng ý với trình bày của bị đơn, đề nghị HĐXX tiếp tục giải quyết vụ án, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến Hnh tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thị Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều H1, anh Điều B1, chị Thị H1 và chị Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 65/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp.

Đối với nội dung đề nghị đưa ông Duy vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau: Tại phiên tòa phía bị đơn mới cung cấp bản gốc của hợp đồng thuê nhưng cho rằng ông Duy không có mặt tại địa phương, HĐXX đã cho tạm ngừng phiên tòa để bị đơn cung cấp đúng địa chỉ cũng như đưa ông Duy đến tham gia phiên tòa tiếp theo nhưng phía bị đơn không cung cấp được địa chỉ, ông Duy cũng không có mặt. Trường hợp ông Duy cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của những người kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp L.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự thể hiện:

Xuất phát từ mối quan hệ vay mượn từ trước, do bị đơn không có khả năng trả nợ nên vào ngày 07/01/2019, bị đơn đã thống nhất lập “Giấy bán đất rẫy” viết tay với mục đích chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 17 tờ bản đồ số 14, diện tích 12.679m² theo giấy chứng nhận QSDĐ CI 145020 ngày 31/10/2017 do Ủy ban nhân dân thị xã G(cũ) cấp cho bà Thị Th, đất tọa lạc tại Bon Đ, xã Đ, thành phố G N, tỉnh Đắk Nông. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng nguyên đơn đã đặt cọc trước cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ đợi bị đơn giao giấy chứng nhận QSDĐ sẽ thanh toán đủ (“Giấy bán đất rẫy” có bị đơn và các con cùng ký tên).

Do thời điểm chuyển nhượng (thực tế là đặt cọc để nhằm mục đích chuyển nhượng), đất bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên tiếp tục thỏa thuận nguyên đơn sẽ trả hết số tiền tại Ngân hàng thay cho bị đơn để xóa thế chấp thửa đất nêu trên và hoàn tất thủ tục sang tên. Do vậy, vào ngày 16/7/2019 nguyên đơn đã tất toán số tiền gốc và lãi tại Ngân hàng với số tiền là 282.810.000 đồng. Đồng thời, hai bên có lập “Bản cam kết nhận tiền bán rẫy” với nội dung ghi nhận tổng số tiền bán rẫy do nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 532.810.000 đồng, thanh toán dư 32.810.000 đồng so với giá chuyển nhượng nên hai bên thống nhất số tiền dư này sẽ được chuyển sang khoản vay. Bị đơn hẹn đến ngày 17/7/2019 sẽ sang tên cho nguyên đơn, nếu sai bị đơn sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật (Bl 109 – 111). Các nội dung có trong hợp đồng nêu trên đều được các bên thừa nhận và phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2]. Xét về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, xét thấy: Hợp đồng nêu trên không được công chứng, chứng thực và chưa được đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai và thời điểm chuyển nhượng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền theo thỏa thuận là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ nên giao dịch được công nhận hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Đồng thời, đã nhận đất sử dụng, trồng cây và canh tác từ ngày 07/01/2019 cho đến nay. Mặt khác, sau khi nguyên đơn tất toán khoản vay tại Ngân Hng và xóa thế chấp thay cho bị đơn thì các bên có lập tiếp “Bản cam kết nhận tiền bán rẫy” có nội dung tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trước đó, đây được coi là thỏa thuận mới làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng.

Như vậy, điều kiện các bên thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xảy ra và đã đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai nên vận dụng tinh thần Án L số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: “...*Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực*”...

Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên phát sinh hiệu lực và được công nhận như cấp sơ thẩm đã tuyên là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[2.3]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng số tiền 250.000.000 đồng đặt cọc trong giấy bán đất rẫy ngày 07/01/2019 là tiền nợ 70.000.000 đồng và nợ 1,3 tấn cà phê + lãi phát sinh. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại cấp phúc thẩm, bị đơn không có tài liệu chứng cứ, chứng minh. Bị đơn cũng cho rằng chữ ký của bà trong giấy bán đất rẫy ngày 07/01/2019 và bản cam kết nhận tiền bán rẫy ngày 16/7/2019 là chữ ký giả. Tuy nhiên, kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Nông (BL 115) và kết luận giám định của Phân viện KHHS tại Đà Nẵng (BL 201) đều xác nhận chữ ký và chữ viết trong các tài liệu giám định là của bị đơn. Vì vậy, quan điểm của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp bản gốc “Hợp đồng thuê đất và mua cây trồng trên đất” đề ngày 10/4/2018 giữa bà Thị Th và ông Huỳnh Trọng Duy. Theo đó bà Th cho ông Duy thuê thửa đất số 17, tờ bản đồ số 14, diện tích diện tích 12.679m² nêu trên. Thời hạn thuê đất là 10 năm nhưng phía bị đơn cho rằng ông Duy không có mặt tại địa phương. HĐXX đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để phía bị đơn cung cấp địa chỉ của ông Duy cũng như đưa ông Duy đến phiên tòa phúc thẩm nhưng sau khi mở lại phiên tòa phía bị đơn cũng chưa cung cấp được địa chỉ và cho rằng ông Duy không có mặt tại địa phương. HĐXX xét thấy, việc hợp đồng thuê đất nêu trên nếu có thật cũng không làm mất đi tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nhận định tại mục [2] nêu trên. Mặt khác, quá trình giải quyết, phía bị đơn cũng chưa chứng minh được ông Duy có quyền và nghĩa vụ gì trong hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn mặc dù Tòa án dành thời gian cho bị đơn chứng minh. Hơn nữa, nếu xác định ông Duy có liên quan đến hợp đồng và quyền và lợi ích hợp pháp của ông Duy có bị ảnh hưởng thì ông Duy có quyền khởi kiện bằng vụ án khác liên quan đến hợp đồng thuê đất này.

[4]. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn trả 32.810.000 đồng tiền nợ vay nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

[5]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí giám định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định của pháp luật.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bác yêu cầu kháng cáo nên những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Thị Th, anh Điều H1, anh Điều B1, chị Thị H1 và chị Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ các Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 161; khoản 1 Điều 165; điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119; khoản 2 Điều 129, Điều 502 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai. Án L số: 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số: [323/QĐ-CA](#) ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, L phí Tòa án..

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Việt H và bà Võ Thị B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất rẫy ngày 07/01/2019 và bản cam kết nhận tiền bán rẫy ngày 16/7/2019) giữa ông Phạm Việt H, bà Võ Thị B và bà Thị Th đối với thửa đất số 17 tờ bản đồ số 14, diện tích

12.679m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 145020 do Ủy ban nhân dân thị xã G (cũ) cấp ngày 31/10/2017 cho bà Thị Th, đất tọa lạc tại Bon Đ, xã Đ, thành phố G tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ vào phần quyết định của bản án, Ông Phạm Việt H, bà Võ Thị B có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan NH nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Việt H, bà Võ Thị B đối với số tiền yêu cầu 32.810.000 (ba mươi hai triệu tám trăm mười nghìn) đồng và tiền lãi phát sinh. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Thị Th phải chịu 11.000.000 (mười một triệu) đồng chi phí thẩm định giá và 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí giám định, được trừ vào 23.500.000 (hai mươi ba triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà Thị Th đã nộp.

Buộc bà Thị Th phải hoàn trả cho ông Phạm Việt H 20.665.210 (hai mươi triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn hai trăm mười) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Thị Th phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Việt H, bà Võ Thị B 1.120.000 (một triệu một trăm hai mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000095 ngày 18 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Thị Th, anh Điều H1, anh Điều B1, chị Thị H1 và chị Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001008, 0001009, 0001010, 0001011, 0001012 cùng ngày 03/11/2023 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hnh chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Lê Văn Hữu