

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Anh Tuấn.

2. Ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2021/DS - PT ngày 16/03/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2021/QĐ - PT ngày 14/4/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 59/2021/QĐ - PT ngày 27/4/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu H – Sinh năm 1976; địa chỉ: Xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: Luật sư Lê Vĩnh H1 – Văn phòng Luật sư TA, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: thị trấn Đ, huyện A, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Bị đơn: Ông Phạm Văn S - Sinh năm 1955, bà Lê Thị L; - Sinh năm 1960 địa chỉ: Xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Hữu Th – Sinh năm 1971; địa chỉ: Xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Er – ; địa chỉ: Km86 Quốc lộ 14, xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc T - Sinh năm 1976 – Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Anh Ph; địa chỉ: Xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Phương Th1; địa chỉ: Xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Hương Q; địa chỉ: Xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph, bà Th1, bà Q là bà Trần Thị Thu H. Có mặt

+ Bà Lê Thị Th2; địa chỉ: Thôn A, xã M, huyện N, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

+ Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng công chứng Trần Thị T); địa chỉ: Thị trấn E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị Thu H và ông Nguyễn Hữu Th là vợ chồng và có với nhau 03 đứa con chung, do không hợp nhau nên đã ly hôn với nhau vào năm 2017. Về phần tài sản chung bà H và ông Th không yêu cầu Tòa án giải quyết, vì năm 2016 chúng tôi thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để vay tại ngân hàng số tiền 1.100.000.000 đồng. Sau khi trả nợ xong chúng tôi sẽ tự thỏa thuận phân chia với nhau, bà H đi làm công nhân ở Tp. Hồ Chí Minh để kiếm sống.

Ngày 16 tháng 4 năm 2020, ông Huỳnh Ngọc T, cán bộ Phòng kinh doanh ngân hàng gọi điện thoại yêu cầu bà H về tại Văn phòng Công chứng C - E để ký hồ sơ chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất của bà H và ông Th tại thôn 4, xã E cho vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Lê Thị L với giá 1.700.000.000 đồng để trả nợ gốc và tiền lãi ngân hàng, số tiền còn thừa bà H và ông Th sẽ được nhận lại.

Ngày 17/4/2020 bà H đến Văn phòng Công chứng C tại thị trấn E, huyện A để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 81, tờ bản đồ số 4, diện tích 500m, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V 419356, do UBND huyện A cấp ngày 29 tháng 11 năm 2002 cho vợ chồng ông S, bà L với giá tiền ghi trên Hợp đồng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, cùng lúc đó ông T đưa cho bà H 01 Biên bản thỏa thuận do ông T soạn sẵn lập ngày 09 tháng 4 năm 2020 (lập trước 08 ngày), theo đó ông Th và bà H đồng ý ký

sang nhượng cho vợ chồng ông S thừa đất và toàn bộ tài sản trên thửa đất giá 1.600.000.000 đồng (giảm 100 triệu so với lúc ông T gọi điện thoại trao đổi với bà H vào ngày 16/4/2020). Mặc dù bị ép giá như vậy, nhưng bà H vẫn phải miễn cưỡng chấp nhận ký tên vào văn bản thỏa thuận này để có tiền trả nợ ngân hàng. Sau khi ký xong hồ sơ ông T nói rằng: “Chị cứ về Tp. Hồ Chí Minh làm ăn, khi nào xong thủ tục chị lên lấy Giấy CNQSDĐ để xóa thế chấp, giao bìa cho ông S và nhận tiền”. Tin tưởng lời ông T bà H về Tp. Hồ Chí Minh để làm ăn. Tuy nhiên, hiện ông Huỳnh Ngọc T đã thu xong tiền nợ gốc và tiền lãi cho ngân hàng hay chưa? số tiền còn lại ông S, bà L đã trả hết chưa, trả cho ai thì bà H không biết và không nhận được đồng nào. Dù rằng đây là tài sản chung của bà H và ông Th tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Cùng với đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2020 có nhiều yếu tố gian dối, giả tạo như:

Một là: Ông T tự ý rút Giấy CNQSDĐ của bà H và ông Th ra đem đến Văn phòng Công chứng C để làm hợp đồng chuyển nhượng. Trong lúc bà H và ông Th chưa trả nợ ngân hàng thì không ai có quyền rút, đem Giấy CNQSDĐ đang thế chấp ra ngoài để làm hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp này chúng tôi tự rút hoặc chúng tôi ủy quyền cho ông S, bà L (người nhận sang nhượng) thay mặt chúng tôi trả tiền nợ ngân hàng thì mới được rút hồ sơ lấy Giấy CNQSDĐ ra để làm hợp đồng chuyển nhượng.

Hai là: Giá chuyển nhượng thực tế ghi trong biên bản thỏa thuận do ông T lập ngày 09 tháng 4 năm 2020 số tiền là: 1.600.000.000 đồng. Nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ông T bảo chỉ ghi giá chuyển nhượng là: 200.000.000 đồng. Việc này đủ yếu tố cấu thành hành vi gian lận, trốn thuế, gây thất thu ngân sách Nhà nước số tiền: 35.000.000 đồng (gian dối, che giấu số tiền: 1,4 tỷ x 2% VAT, 0,5% trước bạ = 35.000.000 đồng).

Ba là: Ông Huỳnh Ngọc T là người chủ mưu, sắp đặt như vậy, nên hiện tại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của chúng tôi để S, bà L đã trả đủ chưa? ai nhận? Ngân hàng đã thu hồi vốn và lãi hết chưa? hay là ông T, ông Th nhận và chiếm giữ? Số tiền còn lại bao nhiêu bà H không hay biết và cũng chẳng nhận được đồng xu nào. Trong khi đó, tài sản trên là của bà H và ông Th tạo lập nên trong thời kỳ hôn nhân. Lẽ ra bà H và ông Th mới là người trực tiếp ký nhận tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông S, bà L.

Bà H yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2020 giữa bà H, ông Nguyễn Hữu Th và ông Phạm Văn S, bà Lê Thị L.

Ngoài những yêu cầu nêu trên, bà H không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Phạm Văn S và bà Lê Thị L trình bày:

Ông S và bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2020 giữa vợ chồng ông S với bà H và ông Th đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng C. Bởi vì, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được tiến hành trên cơ sở tự nguyện giữa các bên và tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai.

Trước khi ký kết hợp đồng, ông S và bà L đều biết quyền sử dụng đất số V419356, cấp ngày 29/11/2002, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 04 có diện tích 500m², tại xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk và các tài sản gắn liền với đất của ông Th và bà H đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo khoản tiền vay 1.100.000.000 đồng từ năm 2017 của ông Th và bà H.

Giá trị quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng C là 200.000.000 đồng nhưng thực tế ông S, bà L đã trả cho ông Th, bà H số tiền là 1.600.000.000 đồng là bao gồm cả quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 Căn nhà xây cấp 4 và 01 nhà kho và các công trình phụ.

Để thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa ông S, bà L, ông Th (bà H đã ủy quyền cho ông Th) với Ngân hàng, thì ông S và bà L đồng ý chuyển vào tài khoản tạm gửi của ông S số tiền 1.600.000.000 đồng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông Th và bà H tại ngân hàng, ngân hàng đồng ý làm thủ tục giải chấp một phần tài sản mà ông Th và bà H đã thế chấp tại Ngân hàng để ông Th và bà H chuyển nhượng cho ông S và bà L quyền sử dụng đất số V419356 đối với phần diện tích 500 m² để trả nợ cho Ngân hàng.

Mọi thủ tục về chuyển nhượng về quyền sử dụng đất giữa ông S và bà L với bà H, ông Th được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là do người bán chịu toàn bộ chi phí và có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S và bà L. Vợ chồng ông S chịu trách nhiệm nộp thuế trước bạ số tiền là 2.017.000 đồng vào ngày 05/6/2020.

Ông Th đã bàn giao toàn bộ tài sản cho vợ chồng ông S, bà L sử dụng từ ngày 11/6/2020 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, ông S và bà L đã đầu tư, sửa lại nhà (có hóa đơn chứng từ đầy đủ) như sau:

- Đổ đất vào sân: 34 xe x 350.000 đồng/xe = 11.900.000 đồng;
- Tiền nhận vận chuyển và san bằng đất 5.000.000 đồng;
- Sơn sửa lại nhà: 8.688.000 đồng;
- Thay dây điện, bóng đèn: 1.430.000 đồng;
- Mua bơm nước: 1.850.000 đồng;
- Mua tủ thờ, bàn ghế, giá để đồ đạc: 35.600.000 đồng;
- Mua giường, máy lọc số: 15.100.000 đồng.

Tổng cộng: 78.968.000 đồng (bảy mươi tám triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Hiện nay, do bà H có đơn khởi kiện nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S, bà L. Ông S, bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2020 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng C có hiệu lực pháp luật.

Ông Th và bà H phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S và bà L theo đúng hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Nếu trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2020 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng C bị tuyên vô hiệu. Ông S và bà L yêu cầu ông Th và bà H phải trả lại cho ông S và bà L số tiền 1.600.000.000 đồng và lãi suất đôi theo quy định của pháp luật với số trên kể từ ngày 05/6/2020 cho đến khi ông Th, bà H trả tiền xong cho ông S và bà L.

Yêu cầu bà H và ông Th phải trả lại giá trị các tài sản mà ông S và bà L đã sửa chữa lại nhà là 27.018.000 đồng. Gồm: Tiền đổ đất vào sân: 34 xe x 350.000 đồng/xe = 11.900.000 đồng; Tiền nhận vận chuyển và san bằng đất 5.000.000 đồng; Sơn sửa lại nhà: 8.688.000 đồng; Thay dây điện, bóng đèn: 1.430.000 đồng).

Đối với các tài sản ông S và bà L đã mua có thể di dời được như: Bơm nước, tủ thờ, bàn ghế, giá để đồ đạc, giường ngủ và máy lọc số thì ông S và bà L sẽ tự di dời đi để trả lại nhà và đất cho ông Th và bà H, nên ông S và bà L không có yêu cầu gì đối với các tài sản này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Th trình bày như sau:

Tôi và bà Trần Thị Thu H trước đây là vợ chồng với nhau. Chúng tôi đã ly hôn theo quyết định số 71/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/6/2017, khi ly hôn không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản.

Sau khi ly hôn, bà H không sinh sống tại địa phương, ông Th là người quản lý tài sản chung và trả nợ chung của ông Th với bà H trong thời kỳ hôn nhân. Trong đó có khoản nợ chung của ông Th và bà H là số tiền 1.100.000.000 đồng từ năm 2017 tại ngân hàng. Đến năm 2018 số nợ trên đã chuyển thành nợ quá hạn. Khi vay Ngân hàng thì ông Th và bà H đã thế chấp 02 tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất số V 419356 do UBND huyện E cấp ngày 29/11/2002, thuộc thửa đất số 81, 72 tờ bản đồ số 04,14 diện tích đất 5,220 m² và các tài sản gắn liền với đất tại Thôn 4, xã Ea H, huyện A, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất số BD 920089 do UBND huyện A cấp ngày 07/06/2011, thuộc thửa đất số 61 tờ bản đồ số 14 diện tích đất 7,107 m² và các tài sản gắn liền với đất tại Buôn T, xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Th và bà H đã bàn bạc với các con là Nguyễn Anh Ph, Nguyễn Phương Th1, Nguyễn Hương Q đã thống nhất bán quyền sử dụng đất số V 419356, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04, có diện tích 400 m² đất ở và 100 m² đất vườn, tại xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện A đã cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu Th vào ngày 29/11/2002. Trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4 có diện tích 180 m² bao gồm cả nhà kho, có diện tích khoảng 100 m² mái vòm khung sắt lợp tôn 01 giếng nước đào và một số cây xanh để trả nợ Ngân hàng. Ông Th, bà H và các con đều đồng ý, thống nhất bán tài sản này.

Ông Th và bà H có trao đổi với ông Huỳnh Ngọc T là cán bộ của ngân hàng để tìm người mua và ủy quyền cho Ngân hàng làm thủ tục bán một phần tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để trả nợ. Sau đó, chúng tôi đã thống nhất và đồng ý bán cho ông Phạm Văn S và bà Lê Thị L với giá 1.600.000.000 đồng với điều kiện ông S và bà L phải gửi vào tài khoản tạm gửi của ông S tại ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Th và bà H, thì ngân hàng mới đồng ý làm thủ tục giải chấp một phần tài sản bảo đảm của ông Th và bà H là quyền sử dụng đất số V 419356, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04, có diện tích 400 m² đất ở và 100 m² đất vườn, tại xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk và các tài sản gắn liền với đất để làm thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (có biên bản thỏa thuận lập vào lúc 09 h 30' ngày 14/4/2020).

Ngày 17/4/2020 ông Th, bà H, các con Nguyễn Anh Ph, Nguyễn Phương Th1, Nguyễn Hương Q và vợ chồng ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng C. Địa chỉ: 540 G, thị trấn Ea , huyện A, tỉnh Đắk Lắk. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2020 thì gia đình tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông S 01 lô đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 419356, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04, có diện tích 400 m² đất ở và 100 m² đất vườn, tại xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện A đã cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu Th vào ngày 29/11/2002. Trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4 có diện tích 180 m² bao gồm cả nhà kho, có diện tích khoảng 100 m² mái vòm khung sắt lợp tôn 01 giếng nước đào và một số cây xanh. Giá chuyển nhượng thực tế là 1.600.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng được công chứng là 200.000.000 đồng. Bởi vì, giá trị quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng, còn các tài sản trên đất chưa có giấy tờ sở hữu nhà nên không thể ghi giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Chúng tôi đồng ý ghi trong hợp đồng là giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Gia đình ông Th, bà H chịu mọi trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S, vợ chồng ông S chỉ chịu trách nhiệm đóng lệ phí trước bạ đối với nhà nước.

Do có sự ủy quyền bằng văn bản giữa ông Th với bà H vào năm 2017 về việc xử lý tài sản đã thế chấp tại ngân hàng, nên sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng C, bà H đã đi làm việc tại địa phương khác nên chỉ một mình ông Th tiến hành các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông S và bà L, cũng như làm các thủ tục khác để trả nợ và thanh lý hợp đồng tín dụng tại ngân hàng (theo ủy quyền của bà H).

Khi ông Th hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông S và bà L trên cơ sở có sự đồng ý của ngân hàng, vợ chồng ông S đã chuyển số tiền 1.600.000.000 đồng vào tài khoản 5224205000881 tại ngân hàng. Sau khi ông Th nhận được 1.600.000.000 đồng, ông Th đã trả cho ngân hàng số tiền 1.447.797.500 đồng vào ngày 05/6/2020. Trong đó, nợ gốc là 1.100.000.000 đồng; Nợ lãi phát sinh theo hợp đồng đến khi trả hết nợ là 347.797.500 đồng (các chứng từ trả nợ được lưu tại ngân hàng). Còn lại 152.202.500 đồng, ông Th đã trả số tiền 60.000.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự theo biên lai thu tiền thi hành án số AA/2016/0021614 ngày 05/6/2020 để trả cho khoản nợ chung của ông Th và bà H theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo đối với ông T1 và bà N trú tại T4, xã E; ông Th đã chi phí thủ tục lật vật để làm sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S hết 10.000.000 đồng; Nộp thuế thu nhập cá nhân hết 9.558.000 đồng; còn lại 72.762.500 đồng ông Th đang quản lý trong tài khoản của ông Th.

Ông Th đã bàn giao toàn bộ tài sản cho vợ chồng ông S quản lý và sử dụng từ ngày 11/6/2020 cho đến nay.

Ông Th không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2020 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng C có hiệu lực pháp luật. Nếu trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2020 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng C bị tuyên vô hiệu. Ông Th đồng ý cùng bà H trả lại cho ông S và bà L số tiền 1,6 tỷ đồng và lãi suất đối theo quy định của pháp luật và trả lại giá trị các tài sản mà ông S và bà L đã đầu tư sửa chữa lại nhà là 27.018.000 đồng. Gồm: Tiền đổ đất vào sân: 34 xe x 350.000 đồng/xe = 11.900.000 đồng; Tiền nhận vận chuyển và san bằng đất 5.000.000 đồng; Sơn sửa lại nhà: 8.688.000 đồng; Thay dây điện, bóng đèn: 1.430.000 đồng).

Đối với các tài sản khác ông S và bà L đã mua có thể di dời được bơm nước, tủ thờ, bàn ghế, giá để đồ đạc, giường ngủ và máy lọc số thì ông S và bà L sẽ tự di dời đi để trả lại nhà và đất cho ông Th và bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ngân hàng (đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Ngọc T) trình bày:

Ngày 15/12/2017 ông Nguyễn Hữu Th và bà Trần Thị Thu H có ký kết hợp đồng tín dụng Số 5224LAV-201702847 với ngân hàng để vay số tiền 1.100.000.000

đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng). Thời hạn của hạn mức tín dụng 12 tháng. Lãi suất vay theo giấy nhận nợ: 9%/năm. Thời hạn vay theo giấy nhận nợ là 6 tháng, ngày đến hạn của giấy nhận nợ lần 1: 15/06/2018. Khoản vay trên được bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC: 211514879/HĐTC ngày 13 tháng 12 năm 2017, gồm các tài sản sau:

Tài sản thứ nhất: Giấy chứng nhận QSD đất số V419356 do UBND huyện A cấp ngày 29/11/2002, thuộc thửa đất số 81, 72 tờ bản đồ số 04,14 diện tích đất 5,220m².

Tài sản thứ hai: Giấy chứng nhận QSD đất số BĐ920089 do UBND huyện A cấp ngày 07/06/2011, thuộc thửa đất số 61 tờ bản đồ số 14 diện tích đất 7,107m².

Khoản vay trên đã quá hạn từ ngày 15/06/2018, là nợ xấu tại chi nhánh và đã được ngân hàng nhiều lần thông báo nợ quá hạn và các biên bản thu hồi nợ xấu, nhưng khách hàng xin tìm người mua tài sản để bán trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng và nhà nước.

Ông Th và bà H đã thỏa thuận với ông S và bà L về việc chuyển nhượng một phần tài sản đang thế chấp tại ngân hàng là quyền sử dụng đất số V 419356, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04, có diện tích 400 m² đất ở và 100 m² đất vườn, tại thôn 4, xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk và các tài sản gắn liền với đất. Ngân hàng đã đồng ý cho các bên tiến hành chuyển nhượng tài sản này với điều kiện, người nhận chuyển nhượng phải đảm bảo một khoản tiền tương đương với khoản nợ của ông Th và bà H tại ngân hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của ông Th và bà H.

Sau khi các bên thống nhất với nhau, ông S và bà L đồng ý chuyển vào tài khoản tạm gửi của ông S số tiền 1.600.000.000 đồng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông Th và bà H tại ngân hàng. Ngân hàng đồng ý làm thủ tục giải chấp một phần tài sản mà ông Th và bà H đã thế chấp, để ông Th và bà H chuyển nhượng cho ông S và bà L quyền sử dụng đất số V419356 thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04, có diện tích 400 m² đất ở và 100 m² đất vườn và các tài sản gắn liền với đất để trả nợ cho ngân hàng. Ngân hàng không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H đối với những nội dung có liên quan đến việc bà H cho rằng về “Hành vi sắp đặt, tiếp tay hướng dẫn làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất” là hoàn toàn sai sự thật, không đúng với sự việc đôi bên đã thỏa thuận.

Thứ nhất: Ông T không tự ý rút giấy CNQSD đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng, mà để tạo mọi điều kiện thuận lợi trong việc thu hồi nợ xấu cho ngân hàng, cũng như tạo mọi điều kiện nhanh trong việc làm thủ tục cho người bán và người mua để Ngân hàng sớm thu hồi nợ xấu.

Khi ông S, bà L và ông Th, bà H đã tự nguyện thỏa thuận với nhau và thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất số V419356 thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04, có diện tích 400 m² đất ở và 100 m² đất vườn và các tài sản gắn liền với đất để trả

nợ cho Ngân hàng và được Ngân hàng đồng ý thì ông S và bà L đã chuyển vào tài khoản tạm gửi của ông S số tiền 1.600.000.000 đồng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông Th và bà H tại Ngân hàng. Khi các biên tiến hành thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng theo quy định của pháp luật thì ngân hàng đã cùng ông Th và ông S, bà L đưa giấy chứng quyền sử dụng đất số V419356 tiến hành các thủ tục tách thửa và xóa thế chấp tại Văn phòng quản lý đất đai huyện A Công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng C theo đúng quy định của pháp luật.

Các bên đã thỏa thuận với nhau, khi nào làm xong thủ tục hồ sơ chuyển nhượng và có thông báo nộp thuế thì bên mua trả tiền cho bên bán, bên bán có trách nhiệm trả tiền cho ngân hàng. Ngày 05/06/2020 ông Nguyễn Hữu Th đã trả khoản nợ trên cho Ngân hàng, với số tiền là 1,447,737,500 đồng và đã thanh lý xong hợp đồng tín dụng. Hiện tại gia đình ông Nguyễn Hữu Th không còn nợ tại ngân hàng (có phiếu thu kèm theo).

Thứ hai: Giá chuyển nhượng trên Hợp đồng chuyển nhượng ghi 200.000.000 đồng, điều này ngân hàng không rõ. Vì giá cả là do bên mua, bên bán và bên phòng công chứng C làm, còn ngân hàng chỉ tạo điều kiện thuận lợi nhanh về quá trình làm hồ sơ chuyển nhượng như cung cấp sổ hộ khẩu, CMND của bên mua, bên bán và cung cấp giấy CNQSD đất, để phòng Công chứng biết bìa đồ đang thế chấp tại ngân hàng là có thực, để có cơ sở pháp lý cán bộ ngân hàng mượn bìa đồ rồi trả trong ngày, để việc mua bán được thuận tiện, sang nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất nhằm sớm thu hồi nợ xấu cho ngân hàng và nhà nước (có giấy tờ mượn tài sản ngày 17/04/2020). Vì thế nội dung tố cáo của bà Trần Thị Thu H là không đúng.

Thứ ba: Trong biên bản thỏa thuận về việc “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” được các bên ký kết ngày 14/04/2020 đã nói rất rõ khi nào có thông báo nộp thuế thì bên mua trả tiền cho bên bán và bên bán có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng. Các bên đã thực hiện đúng nội dung cam kết, hiện tại khoản vay của gia đình ông Nguyễn Hữu Th và bà Trần Thị Thu H đã trả hết nợ cho ngân hàng vào ngày 05/06/2020.

Ngân hàng không đồng ý Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/04/2020. Vì quá trình làm hồ sơ chuyển nhượng các bên tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của chị P, chị T và chị Q là bà Trần Thị Thu H trình bày:

Chị Nguyễn Anh Ph đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2020 giữa tôi, bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Hữu Th và ông Phạm Văn S, bà Lê Thị L. Chị P không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Chị Nguyễn Phương Th1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2020 giữa tôi, bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Hữu Th và ông Phạm Văn S, bà Lê Thị L. Chị Th1 không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Chị Nguyễn Hương Q yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Chị Q không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th2 vắng mặt, nhưng tại bản tự khai bà Th2 trình bày: Vào khoảng năm 2004 bà Th2 có chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hữu Th và bà Trần Thị Thu H diện tích đất 02 m chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 x 36 m chiều dài = 72m² . Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay (Giấy gốc đang do bà H, ông Th giữ). Phần đất này ông Th , bà H làm nhà kho sử dụng ổn định nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Phần đất bà Th2 bán cho ông Th bà H nằm trong GCNQSDĐ của bà Th2 số Đ 171244 thửa số 81a, tờ bản đồ số 04 diện tích 1080 m². Phần đất còn lại trong GCNQSDĐ của bà Th2 số Đ 171244 bà Th2 đã chuyển nhượng hết cho ông S, bà L vào năm 2010. Bà Th2 đã giao toàn bộ GCNQSDĐ của bà Thanh số Đ 171244 và toàn bộ diện tích cho ông S, bà L quản lý, sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Bà Th2 không tranh chấp gì với ai bà cũng không có ý kiến gì. Bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tham gia tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C đã được triệu tập họp lệ nhiều lần, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Tòa án không tiến hành ghi nhận ý kiến được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 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 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119, khoản 5 Điều 321, Điều 401, các Điều 500, 501, 502, 503, 562, 563, 654, 565 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 4 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188, Điều 189 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/04/2020 giữa vợ chồng bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Hữu Th, chị Nguyễn Anh Ph, Nguyễn Phương Th1, Nguyễn

Hương Q với vợ chồng ông Phạm Văn S và bà Lê Thị L được công chứng tại Văn phòng Công chứng C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/04/2020 giữa vợ chồng bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Hữu Th, chị Nguyễn Anh Ph, Nguyễn Phương Th1, Nguyễn Hương Q với vợ chồng ông Phạm Văn S và bà Lê Thị L được công chứng tại Văn phòng Công chứng C là hợp pháp, nên có hiệu lực pháp luật được lưu thông.

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

Ngày 05/02/2021 nguyên đơn kháng cáo với nội dung: Cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là không đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung vụ án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 17/4/2020 giữa ông Th, bà H với ông S, bà L có dấu hiệu gian dối nhằm trốn thuế, hiện nay bà H vẫn chưa nhận được tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chỉ chuyển nhượng 600 m² đất và không chuyển nhượng tài sản trên đất nhưng hiện nay ông S bà L lại chiếm giữ thừa 140 m² và toàn bộ tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho rằng cấp sơ thẩm xét xử vụ án chưa đảm bảo quyền lợi của bà H và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự – Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ. Do đó vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét thấy, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do. Tòa án xét xử vắng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 17/04/2020 bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Hữu Th và các con Nguyễn Anh Ph, Nguyễn Phương Th1, Nguyễn Hương Q đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng C để chuyển nhượng cho ông Phạm Văn S và bà Lê Thị L quyền sử dụng đất số V 419356, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04, có diện tích 400 m² đất ở, 100 m² đất vườn tại Xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất nêu trên đang được thế chấp tại ngân hàng, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà H và ông Th. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng C là 200.000.000 đồng, nhưng giá thỏa thuận theo thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất là 1.600.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bà H thừa nhận vào ngày 17/04/2020 bà H đã tự nguyện cùng ông Nguyễn Hữu Th và các con Nguyễn Anh Ph, Nguyễn Phương Th1, Nguyễn Hương Q đến tại Văn phòng Công chứng C để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số V 419356, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04, có diện tích 400 m² đất ở + 100 m² đất vườn tại Xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk với mục đích là có để tiền trả nợ cho Agribank - Chi nhánh Ea Ral đối với khoản vay 1.100.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng Số 5224LAV-201702847 ngày 15/12/2017 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC 211514879/HĐTC ngày 13/12/2017. Theo như hợp đồng chuyển nhượng thì, lô đất có vị trí như sau:

Phía Đông: Giáp đất của ông Y ;

Phía Tây: Giáp đường Quốc lộ 14;

Phía Nam: Giáp đường liên thôn;

Phía Bắc: Giáp đất của ông S, bà L mua của bà Lê Thị Th2.

Bên cạnh đó, trước khi thực hiện việc chuyển nhượng, các bên đã thỏa thuận với ngân hàng, và được Ngân hàng đồng ý cho ông Th và bà H chuyển nhượng một phần tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất số V 419356, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04, có diện tích 400 m² đất ở + 100 m² đất vườn tại xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk và các tài sản gắn liền với đất cho ông S và bà L để có tiền trả nợ cho ngân hàng là phù hợp khoản 5 Điều 321 BLDS 2015 quy định về quyền của bên thế chấp đó là “....5. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật....”. Quá

trình giải chấp một phần tài sản bảo đảm đã được Ngân hàng tiến hành theo đúng quy trình của ngân hàng và đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc bà H cho rằng Ông T tự ý rút Giấy CNQSDĐ của bà H và ông Th ra đem đến Văn phòng Công chứng C để làm hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở để xem xét.

[2.2] Xét quan điểm của bà H về việc: Bà cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu do có sự gian lận về số tiền chuyển nhượng nhằm trốn thuế và hiện nay bên chuyển nhượng chưa thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho bên bán và việc ông S, bà L chiếm giữ thừa 140 m² và toàn bộ tài sản trên đất. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại giấy ủy quyền ngày 13/12/2017 (bút lục 145) bà H ủy quyền cho ông Th có nội dung: “... được quyền quyết định các nội dung về xử lý tài sản đảm bảo và các việc xử lý tài sản đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và phí (nếu có) cho A” và đến ngày 22/10/2020 bà H mới lập văn bản hủy giấy ủy quyền trên (bút lục 77). Do đó, tại thời điểm ông Th chuyển nhượng đất và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S, bà L là đã được sự ủy quyền của bà H. Bên cạnh đó, trước khi các bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông Th, bà H và ông S, bà L đã thỏa thuận với nhau về giá chuyển nhượng đất, diện tích đất và các tài sản gắn liền với đất (bút lục 75).

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 17/04/2020 chỉ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số V 419356, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04, có diện tích 400 m² đất ở + 100 m² đất vườn tại xã E, huyện A, tỉnh Đắk Lắk, không thể hiện việc chuyển nhượng tài sản trên đất và có giá chuyển nhượng là 200.000.000đ (bút lục 86). Còn tại Biên bản thỏa thuận ngày 14/4/2020 thể hiện ông Th, bà H bán cho ông S bà L toàn bộ quyền sử dụng đất số V 419356, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04, có diện tích 400 m² đất ở + 100 m² (đã có GCN QSD đất), diện tích đất không có GCN QSD đất (02m mặt đường theo Quốc lộ 14, chiều dài đến hết đất) và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất với giá 1.600.000.000đ. Khi tính thuế cho hợp đồng chuyển nhượng trên Chi cục Thuế khu vực A – K đã tính thuế theo giá trị thực tế của thửa đất là 477.906.000 đồng theo bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk theo quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk (BL 221) là phù hợp với bảng giá đất của địa phương tại thời điểm chuyển nhượng. Như vậy, việc tính thuế đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2020 được công chứng tại Văn phòng Công chứng C đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, nên không có hành vi gian lận, trốn thuế, gây thất thu ngân sách Nhà nước. Do đó, phần trình bày của bà H về sự khai gian giá đất và việc ông S, bà L chiếm giữ thừa 140 m² và toàn bộ tài sản trên đất là không có căn cứ.

Theo thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch ngày 05/6/2020 ông S đã tự nguyện nộp vào tài khoản của ông S tài khoản số 5224205100683 tại ngân hàng số tiền 1.600.000.000 đồng, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Th và bà H tại Ngân hàng (BL số 134) như bản cam kết ngày 16/4/2020 của ông Phạm Văn S (BL 136) và ngày 17/4/2020 (BL số 137) của ông Nguyễn Hữu Th. Sau đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 419356, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 04 đã được xóa

thế chấp vào ngày 17/4/2020 trước khi thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng (BL 97). Ngày 05/6/2020 ông S đã trả cho ông Th số tiền 1.600.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, ông Th đã trả nợ cho ngân hàng tổng số tiền 1.447.797.500 đồng (bao gồm cả nợ gốc và nợ lãi) vào ngày 05/6/2020. Ngày 15/12/2017. Ngân hàng đã thanh lý Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp với ông Th và bà H trên cơ sở Giấy ủy quyền ngày 13/12/2017. Đến ngày 11/6/2020 ông Th đã bàn giao toàn bộ tài sản cho ông S và bà L quản lý, sử dụng (BL 111). Ông S và bà L đã nộp lệ phí trước bạ 2.017.250 đồng, ông Th đã nộp thuế thu nhập cá nhân 9.558.000 đồng; đồng thời tiến hành sửa chữa nhà, đổ đất sang nền và quản lý, sử dụng cho đến nay. Như vậy, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền theo thỏa thuận, bên chuyển nhượng đã bàn giao quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng. Các bên đã tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại Cơ quan quản lý đất đai theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 Luật đất đai, nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời bà H cũng thừa nhận bà đã tự nguyện ký kết Biên bản thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có hiệu lực pháp luật.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn bà Trần Thị Thu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị và không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hiệu kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 nguyên đơn bà Trần Thị Thu H – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/04/2020 giữa vợ chồng bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Hữu Th, chị Nguyễn Anh Ph, Nguyễn Phương Th1, Nguyễn Hương Q với vợ chồng ông Phạm Văn S và bà Lê Thị L được công chứng tại Văn phòng Công chứng C.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/04/2020 giữa vợ chồng bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Hữu Th, chị Nguyễn Anh Ph, Nguyễn Phương Th1, Nguyễn Hương Q với vợ chồng ông Phạm Văn S và bà Lê Thị L được công chứng tại Văn phòng Công chứng C là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0012488 ngày 25/02/2021 do bà Trần Thị Thu H đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị và không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hiệu kháng cáo, kháng nghị

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Văn Công Dân

