

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 109/2023/DS - PT

Ngày 03 – 3 – 2023

V/v yêu cầu huỷ hợp đồng và
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và ông Vũ Văn Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 213/2022/TLPT- DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc “Yêu cầu huỷ hợp đồng và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2022/DS - ST ngày 05/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 316/2022/QĐ - PT ngày ngày 05 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐ – PT ngày 05/01/2023 và Thông báo lịch mở phiên tòa dân sự phúc thẩm số 92/2023/TB – TA ngày 06/02/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L

Địa chỉ: NTB, thôn X, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đăk Lăk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Minh H;

Địa chỉ: Hẻm 124 NTB, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đăk Lăk (văn bản ủy quyền ngày 08/10/2019); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hoàng Văn Q – Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: TĐT, tổ dân phố X1, phường NT, thành phố GN, tỉnh Đắk Nông; có mặt

Bị đơn: Bà Hà Thị C.

Địa chỉ: Thôn X2, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T.

Địa chỉ: số nhà 17, thôn 10, xã Ea Ktur, huyện cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 28/5/2021); có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Minh H

Địa chỉ: NTB, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hoàng Văn Q – Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh; có mặt

2. Ông Nguyễn Thành T;

Địa chỉ: số nhà 17, thôn 10, xã Ea Ktur, huyện cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3. Bà Đinh Thị V;

Địa chỉ: Thôn 3, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

4. Bà Lê Thị Lan A

Địa chỉ: Thôn 10, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

5. Ông Nguyễn Công A

Địa chỉ: NLB, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

6. Chị Bùi Lam K, chị Bùi Song K1

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; cùng vắng mặt

7. Anh Bùi Minh D; sinh ngày 22/4/2005; vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị L; cùng có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; cùng vắng mặt

8. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố BMT.

Địa chỉ: TĐT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N; chức vụ: Nhân viên; vắng mặt

9. Ủy ban nhân dân xã HT, thành phố BMT.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Quang T1; chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã HT; vắng mặt

10. Văn phòng công chứng ĐXB.

Địa chỉ: LD, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N; Nhân viên văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

11. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu TN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đức T2.

Địa chỉ: Km7, quốc lộ 27, thôn 11, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

12. Ủy ban nhân dân thành phố BMT.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Tiến M; Chức vụ: Chuyên viên Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố BMT; vắng mặt

Địa chỉ: LND, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk;

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Lam K, chị Bùi Song K1 và anh Bùi Minh D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị L có 03 quyền sử dụng đất hợp pháp có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng, cụ thể Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số AA 325042 do UBND thành phố BMT cấp ngày 24/9/2004, thửa đất số 97B, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.900m²; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng AA 325043 do UBND thành phố BMT cấp ngày 24/9/2004, thửa đất số 97A, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.340m²; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSD đất AC 367038 do UBND thành phố BMT cấp ngày 12/5/2005, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.160m².

Vào năm 2007 – 2008, bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Minh H có quen biết bà Hà Thị C làm kế toán trưởng của Công ty Đầu tư Xuất nhập Khẩu cà phê TN. Thời điểm đó ông H có mở điểm thu mua cà phê làm ăn với Công ty Cà phê TN, để bảo đảm uy tín và chốt giá cà phê với Công ty, bà C, yêu cầu vợ chồng ông H lập hợp đồng để bà C đứng tên trên 03 quyền sử dụng đất nêu trên, thì mới được chốt giá cà phê lên xuống với Công ty. Bà C nói khi nào không làm ăn nữa thì bà C sẽ sang

tên lại 03 quyền sử dụng đất, vì bà C là kế toán trưởng của Công ty và là người địa phương, quen biết nên vợ chồng ông H rất tin tưởng.

Ngày 20/11/2008 ông H, bà L đến UBND xã HT tự lập hai hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2340m², thửa số 97A, tờ bản đồ 12 và diện tích 2900 m², thửa đất số 97B, tờ bản đồ số 12, sang cho bà C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc lập hai hợp đồng này, chính ông Bùi Minh H là người viết tên giả “Hà Thị C” bên phía người nhận chuyển nhượng, giá trong hợp đồng ghi một hợp đồng ghi 35 triệu làm hình thức, trên thực tế vợ chồng ông H và bà C không có việc giao nhận tiền và bàn giao đất. Bà C không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào trong hợp đồng, kể cả nghĩa vụ thuế, phí trước bạ. Đây là điều kiện để huỷ bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự 2005 nay là Điều 423 Bộ luật dân sự 2015.

Việc không giao nhận đất thể hiện rất rõ ngày 30/01/2019, ông H vẫn còn quản lý đất và tranh chấp lời đi với ông Mai M, đây là chứng cứ để chứng minh cho việc ông H, bà L vẫn là người quản lý đất đến năm 2019. Hồ sơ đăng ký biến động đối với hai thửa đất này cũng không đúng trình tự, vì chưa có hợp đồng chuyển nhượng nhưng tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất, tất cả đều lập ngày 17/11/2008 trước khi có hợp đồng chuyển nhượng 20/11/2008, hồ sơ thể hiện rõ trình tự đăng ký biến động trái với quy định của pháp luật.

Ngày 05/12/2008 ông H, bà L lại đến UBND xã HT, lập thêm một hợp đồng chuyển nhượng QSD, thửa đất số 102, tờ bản đồ 12, diện tích 2160m² để cho bà C đứng, hợp đồng này ông Bùi Minh H ký, viết giả chữ ký, chữ viết Hà Thị C cả bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng.

Giá chuyển nhượng trong hợp đồng tự ghi 30 triệu, trên thực tế ông H, bà L không có việc giao nhận tiền và bàn giao đất. Bà C không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo hợp đồng này. Tương tự như lần đăng ký biến động cho hai thửa đất 97A và 97B sai trình tự. Từ các bộ hồ sơ giả tạo này ông H làm thủ tục yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động trang 4 tên bà C trên 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông H, bà L đưa cho bà C để được chốt giá và chốt nợ chậm trả với Công ty Cà phê TN. Đến ngày 28/5/2018 trong quá trình tranh chấp bà C làm thủ tục và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231439 mang tên bà Hà Thị C.

Năm 2012 Công ty Cà phê phá sản, điểm thu mua không hoạt động, sau đó ông H, bà L yêu cầu bà C sang tên lại 03 thửa đất trên thì bà C nói 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng khi nào lấy ra sẽ sang tên lại, bà C hứa hẹn mãi không thấy sang tên, nên năm 2018 bà L khởi kiện, trong quá trình

khởi kiện bà C đã lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa 97A, thửa 97B, cho chị Anh, ngày 21/5/2018 đăng ký biến động trang 4 tên chị Lê Thị Lan A.

03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều cấp cho hộ bà L, ông H khi chưa được sự đồng ý của các thành viên trong hộ là 03 người con ông H, bà L, trình tự đăng ký biến động không đúng, giá trong hợp đồng do ông H, bà L tự ghi vào, không có việc giao nhận tiền và bàn giao đất trên thực tế.

Nay nguyên đơn bà L khởi kiện có ý kiến, quan điểm, đề nghị Tòa án giải quyết với nội dung cụ thể, cuối cùng như sau:

1. Hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2008 giữa ông H, bà L với bà C, về việc chuyển nhượng thửa đất số 97A và 97B, cùng tờ bản đồ số 12 và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

2. Hủy đăng ký biến động tại trang 4 tên bà C tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 325042 do Ủy ban nhân dân thành phố BMT cấp ngày 24/9/2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 325043 do Ủy ban nhân dân thành phố BMT cấp ngày 24/9/2004, đều cho hộ Nguyễn Thị L.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2008 giữa ông H, bà L với bà C, về việc chuyển nhượng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, là vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Hủy đăng ký biến động tại trang 4 tên bà C tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367038 do Ủy ban nhân dân thành phố BMT cấp ngày 12/5/2005.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 31 (số cũ 102), tờ bản đồ số 70 (số cũ 12) cho hộ ông Bùi Minh H.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2018 giữa bà C với bà Anh, về việc chuyển nhượng thửa đất số 97A và 97B, cùng tờ bản đồ 12, vô hiệu.

6. Hủy đăng ký biến động tại trang 4, mang tên bà Anh tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 325042 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 325043, do Ủy ban nhân dân thành phố BMT cấp ngày 24/9/2004 mang tên hộ Nguyễn Thị L. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Tại các văn bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành T trình bày:

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà Hà Thị C: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số AA 325042 do UBND thành phố BMT cấp ngày 24/9/2004, thửa đất số 97B, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.900m²;

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng AA 325043 do UBND thành phố BMT cấp ngày 24/9/2004, thửa đất số 97A, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.340m²; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSD đất AC 367038 Do UBND thành phố BMT cấp ngày 12/5/2005, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.160m², đều thuộc quyền quản lý, sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị L, có nguồn gốc do ông H, bà L nhận chuyển nhượng.

Về quá trình chuyển nhượng cụ thể: Ngày 20/11/2008 bà Hà Thị C với ông Bùi Minh H, bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97B, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.900m², giá trị 35.000.000 đồng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97A, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.340m², giá trị 35.000.000 đồng. Ngày 05/12/2008 bà Hà Thị C với ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.160m², với giá 30.000.000 đồng. Việc các bên ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tinh thần tự nguyện, không bị ai ép buộc, lừa dối, các hợp đồng đều ký tại Ủy ban nhân dân xã HT, thành phố BMT và được Ủy ban nhân dân xã HT xác nhận. Sau khi ký kết 03 hợp đồng, bà C cùng ông H và bà L đã đi làm các thủ tục hoàn thiện về mặt pháp lý sang tên bà C theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình quản lý, sử dụng 03 quyền sử dụng: Sau khi ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên thì ông H, bà L đã giao đất cho bà C ngoài thực tế, bà C nhận đất quản lý sử dụng và giao đủ tiền cho ông H, bà L từ ngày chuyển nhượng đến nay. Quá trình sử dụng thì giữa bà C với ông H, bà L không tranh chấp, khiếu nại gì cho đến khi bà L thực hiện việc khởi kiện vào năm 2018.

Việc chuyển nhượng QSD đất cho bà L A: Trong quá trình sử dụng đất, do không có nhu cầu sử dụng nữa nên vào ngày 14/5/2018 bà Hà Thị C đã chuyển nhượng các thửa đất số 97A và 97B, tờ bản đồ số 12, cho người nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Lan A hợp đồng được Văn phòng công chứng ĐXB công chứng số 05/TP/CC-SCC/HĐGD, hiện 02 thửa đất trên đã đứng tên người mua bà Lê Thị Lan A, thời điểm này 02 quyền sử dụng đất không bị cá nhân, cơ quan, tổ chức nào ngăn chặn việc chuyển nhượng. Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 70, diện tích 2.189,3m², bà Hà Thị C đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Lan A, nhưng chưa sang tên bà L A vì Tòa án có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Việc bà Hà Thị C chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho bà Lê Thị Lan A là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật, bà C đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà L A nhận quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng nên 03 thửa đất trên là tài sản hợp pháp của bà Anh, nay bà C cũng không tranh chấp gì với bà L A.

Phía nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất trên cho bà C là để hình thức góp vốn vào Công ty Cà phê TN là hoàn toàn không đúng

sự thật, không có việc này, bà C khẳng định việc chuyển nhượng đất giữa ông H, bà L với bà C là đúng pháp luật, không liên quan đến ai.

Nay nguyên đơn bà L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết, đối với các yêu cầu cuối cùng, như đã trình bày tại phiên tòa là không có căn cứ, không đúng pháp luật, hoàn toàn không đúng sự thật, do đó với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời mà nguyên đơn đã đề nghị Tòa án áp dụng. Ngoài ra, không có ý kiến nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh H trình bày:

Hộ gia đình ông H có 05 người gồm ông H, vợ bà L và 03 con chung, vợ chồng ông H đã ly hôn từ năm 2017, quá trình sinh sống năm 2007 chuyển lên phường Thành Công sinh sống đến năm 2018 mới về lại xã HT cho đến nay.

Đối với 03 Quyền sử dụng đất đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà C, hiện đang tranh chấp là tài sản hợp pháp của gia đình ông H, có nguồn gốc do ông H, bà L nhận chuyển nhượng. Nay nguyên đơn bà L khởi kiện tranh chấp thì ông H thống nhất với ý kiến, quan điểm khởi kiện của bà L, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Ngoài ra, không có ý kiến nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T trình bày:

Vào ngày 28/3/2016 ông T có thỏa thuận hợp đồng với bà C thuê 03 thửa đất là 97A và 97B, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 70, ông T đã nhận đất từ bà C thông qua bà Đinh Thị V và quản lý, sử dụng, dọn đất, trồng cây, làm công quản lý sử dụng ổn định. Quá trình thuê đất làm năm 2018 được bà C cho biết, bà C chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho bà L A, ông T có gặp và thống nhất, thỏa thuận tiếp tục thuê 03 thửa đất trên từ bà L A.

Như vậy, ông T là người quản lý, sử dụng 03 thửa đất từ năm 2016, các tài sản cây trồng, nhà tạm trên đất là của ông T, khi thuê ông T tìm hiểu, biết nguồn gốc, chủ sử dụng 03 thửa đất trên là của bà C, nay là của bà Anh, trước khi ông T đến thuê làm, thì người đang trực tiếp làm trên đất là bà Đinh Thị V, không thấy ai đến tranh chấp khiếu kiện gì, kể cả ông H, bà L.

Hiện ông T đang là người quản lý, sử dụng 03 thửa đất trên hợp pháp, ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà L. Việc ông thuê đất bà C, bà Anh không tranh chấp gì về các thỏa thuận thuê đất này, không yêu cầu Tòa án xem xét gì về việc này. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V trình bày:

03 Quyền sử dụng đất đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã HT, thành phố BMT, bà L đang khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà C, đều thuộc quyền quản lý, sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Hà Thị C chuyển nhượng từ vợ chồng ông H, bà L từ năm 2008. Sau khi bà C nhận chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất từ ông H, bà L, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà C có cho bà V mượn để làm nông nghiệp, trồng cây ngắn ngày từ năm 2008 đến năm 2016. Năm 2016 bà C có ý định bán 03 thửa đất hoặc cho thuê nên bà V đã trả lại đất cho bà C từ năm 2016.

Nay bà V xác định không có quyền lợi gì đối với 03 thửa đất các bên đang đang tranh chấp và bà không tranh chấp với ai, không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì. Trong quá trình bà V quản lý, sử dụng đất không có bất kỳ ai, kể cả vợ chồng ông H, bà L đến tranh chấp 03 quyền sử dụng đất trên việc ông H nói 03 lô đất trên là ông H cho bà V mượn làm là nói không đúng, không có việc này. Việc ông H khai tranh chấp đất với bà V là tranh chấp công ông H hàn lại không cho bà V đi, không tranh chấp gì 03 thửa đất ông H đang chấp với bà C.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Lan A trình bày:

Vào năm 2018 bà L A có nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị C 03 thửa đất, cụ thể: Thửa đất là 97B, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.900m²; thửa đất số 97A, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.340m² và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 70, diện tích 2.189,3m², việc nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật, trong đó thửa đất 97A và 97B, đã hoàn thiện về mặt pháp lý sang tên Lê Thị Lan A, còn thửa đất số 31, tờ bản đồ số 70, Tòa án ra Quyết định ngăn chặn nên chưa sang tên được. 03 thửa đất trên bà Anh cho anh Trung thuê làm từ năm 2018 đến nay, nay không tranh chấp gì với ai.

Thời điểm bà Anh mua 03 thửa đất của bà C thì đất hoàn toàn hợp pháp, không có tranh chấp, không bị khiếu kiện, khiếu nại gì, đã giao tiền, nhận đất, nay 03 thửa đất là hoàn toàn hợp pháp của bà Anh. Việc bà L khởi kiện tranh chấp với bà C, bà Anh là không đúng quy định của pháp luật, không có căn cứ nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của nguyên đơn là không đúng đề nghị Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, để bảo đảm quyền lợi của bà Anh. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công A trình bày:

Ông An là cán bộ tư pháp xã HT từ năm 1992 đến năm 2013, trong đó từ năm 2005 đến năm 2009, ông An được giao nhiệm vụ công tác chứng thực, trong đó có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 20/11/2008, ông An có chứng thực 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 05/12/2008 chứng thực 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả 03 hợp đồng đều do ông Bùi Minh H và vợ là bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Hà Thị C, cùng cư trú tại xã HT, thành phố BMT, thời gian đã lâu nên ông An không thể nhớ bà C đến ký hợp đồng trong điều kiện, hoàn cảnh nào, nhưng ông An khẳng định tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đều yêu cầu bên mua, bên bán đến ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của ông An. 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Minh H và vợ là bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Hà Thị C cũng không có ngoại lệ, các bên đều phải ký trước sự chứng kiến của ông An. Sau đó ông An vào sổ và tham mưu cho lãnh đạo Ủy ban xã HT ký chứng thực hợp theo đúng quy định.

Tại bản tự khai gửi Tòa án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Lam K, Bùi Song K1 và anh Bùi Minh D trình bày:

Chị Bùi Lam K, Bùi Song K1 và anh Bùi Minh D là con ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị L, 03 quyền sử dụng đất mà ông H, bà L ký giả chuyển nhượng cho bà C là được cấp cho hộ gia đình do đó chị Lam K, chị Song K1 và anh Minh D là thành viên của hộ, cùng sử dụng, đóng góp quyền sử dụng đất, căn cứ vào Kết luận giám định, Điều 3 Luật đất đai, căn cứ trình tự đăng ký biến động không đúng, căn cứ thực tế bà C không thực hiện nghĩa vụ trong 03 hợp đồng, để bảo đảm quyền lợi của mình yêu cầu Tòa án, giải quyết.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 325042 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 325043 do Sở tài nguyên trường tỉnh Đắk Lắk đăng ký biến động tại trang 4, ngày 28/11/2008 đứng tên bà Hà Thị C.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử đất số MC 231439 do Ủy ban nhân dân thành phố BMT cấp ngày 28/5/2018 đứng tên bà Hà Thị C.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MC 231439 (số cũ AC 367038), thửa đất số 31 (số cũ 102), tờ bản đồ số 70 (số cũ 12) cho hộ ông Bùi Minh H.

Tại bản tự khai đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố BMT bà Phạm Thị N trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L và chồng ông Bùi Minh H với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị C, đối với thửa đất số 97A, tờ bản đồ số 12, diện tích 2340m²; thửa đất số 97B, tờ bản đồ

số 12, diện tích 2900m² và thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, diện tích 2160m², hồ sơ chuyển nhượng đầy đủ và đúng theo pháp luật.

Về quá trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ với thửa đất số 97A, 97B và 102, căn cứ theo quy định tại Khoản 1, Điều 106 và Khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Căn cứ Khoản 1, Điều 143 và Khoản 1 Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thực hiện đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 325042 và AA 325043 do UBND thành phố BMT cấp ngày 24/9/2004, bà Hà Thị C đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Lan A và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BMT chỉnh lý biến động chuyển nhượng ngày 21/5/2018. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367038 do UBND thành phố BMT cấp ngày 12/5/2005 cho hộ ông Bùi Minh H và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động chuyển nhượng ngày 12/12/2008 cho bà Hà Thị C đã được cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231439 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/5/2018.

Tại bản tự khai đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã HT ông Ngô Quang T1 trình bày:

Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ còn lưu tại tàng thư của UBND xã HT thì không tìm thấy bộ hồ sơ Hợp đồng số 334, 333 quyền 01/2008 do UBND xã HT chứng thực ngày 20/11/2008 và bộ Hợp đồng số 348 quyền 01/2008, do UBND xã HT chứng thực ngày 05/12/2008

Lý do thời điểm năm 2008, công chức Tư pháp là ông Nguyễn Công A là người lưu trữ, bảo quản bộ hồ sơ, kết quả sau chứng thực, ông An nghỉ công tác bàn giao hồ sơ chưa đầy đủ, 03 bộ hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng số 334, 333, 348 năm 2008 bị thất lạc trong quá trình bảo quản, bàn giao.

Thời điểm ngày 20/11/2008 và ngày 05/12/2008, ông Nguyễn Công An - cán bộ Tư pháp là người tiếp nhận, thực hiện, chứng kiến việc các bên giao dịch ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất hay không UBND xã không rõ. Ông Phan Văn Thịnh – Phó chủ tịch UBND xã HT là người ký chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất giữa các bên.

Việc UBND xã HT thực hiện đúng các quy định của pháp luật về chứng thực chữ ký tại các văn bản, cụ thể: Điều 17 Nghị định 79/2007/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 18/5/2007 và Thông Tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT của Bộ Tư Pháp và Bộ Tài Nguyên môi trường ban hành ngày 13 tháng 06 năm 2006 Hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản.

Tại bản tự khai đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng ĐXB bà Nguyễn Thị N trình bày:

Đối với giao dịch chuyển nhượng QSD đất với các thửa đất số 97A; 97B tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 31 (cũ 102) tờ bản đồ số 70 (cũ 12), giữa bà Hà Thị C và bà Lê Thị Lan A, khi các bên có yêu cầu Công chứng, sau khi kiểm tra, Văn phòng công chứng ĐXB xác nhận các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng chuyển nhượng với những điều khoản, trách nhiệm cụ thể, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, tại thời điểm các bên lên yêu cầu công chứng, các bên có cam đoan các thửa đất trên không có tranh chấp với bất kỳ bên thứ 3 nào và qua kiểm tra, văn phòng cũng không thấy có bất kỳ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào được áp dụng đối với các thửa đất trên. Vì vậy, Việc thực hiện Công chứng các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên của Văn phòng công chứng ĐXB là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và trình tự thủ tục công chứng.

Tại bản tự khai đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất Nhập Khẩu Cà phê TN trình bày:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Cà phê TN là Công ty hoạt động trong lĩnh vực xuất nhập khẩu cà phê. Nay được biết giữa bà Hà Thị C với ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị L có tranh chấp với nhau 03 lô đất là thửa đất số 97B, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.900 m²; thửa đất số 97A, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.340m²; thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.160m². Phía nguyên đơn nói rằng dùng 03 lô đất này đưa vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Cà phê TN để hợp tác làm ăn là hoàn toàn không đúng sự thật, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Cà phê TN với ông Bùi Minh H, bà Nguyễn Thị L không có việc dùng 03 thửa đất đưa vào Công ty hợp tác làm ăn. Bà Hà Thị C với ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận mua bán với nhau 03 thửa đất như trên thì phía Công ty không biết và không liên quan đến việc này. Các bên có tranh chấp với nhau đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tại bản tự khai đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố BMT ông Hoàng Tiến M trình bày:

Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Minh H đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, diện tích 2160m², là đầy đủ, đúng pháp luật, ngày 12/5/2005 Ủy ban nhân dân thành phố BMT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367038 cho hộ ông Bùi Minh H, hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367038 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố BMT chính lý biến động chuyển nhượng ngày 12/12/2008 cho bà Hà Thị C đã

được cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231439 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/5/2018.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố BMT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367038 cho hộ ông Bùi Minh H là đúng pháp luật, bà L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367038 là không có cơ sở.

Tại bản tự khai người làm chứng ông Bùi Văn NLC1 trình bày:

Ông Dũng sinh sống giáp với lô đất tranh chấp ông biết năm 2014 bà V là người làm trên đất, nay là anh Trung, còn việc ông H, bà L chuyển nhượng cho ai ông không biết.

Tại bản tự khai người làm chứng bà Phan Thị Ngọc NLC2 trình bày:

Các lô đất đang tranh chấp giữa ông H, bà L với bà Châu thì khoảng 10 năm nay bà Sinh thấy anh Trung là người làm trồng cỏ, chuối, cây cối trên đất, việc xóm có tổ chức làm đường anh Trung thay bà L A đóng góp tiền làm đường 3.000.000 đồng.

Tại biên bản tự khai, biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị Thái NLC3, ông Nguyễn Văn NLC4, bà Bùi Thị NLC5, ông Quách NLC5, bà Trần Thị NLC6, bà Bùi Thị NLC7, bà Phạm Thị NLC8 và ông Nguyễn Văn NLC9 trình bày:

Các ông, bà sinh sống tại xã HT các lô đất đang tranh chấp giữa ông H, bà L với bà C về việc mua bán với nhau như thế nào thì các, ông bà không nắm được.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Mai M trình bày:

Vào năm 2019 ông H có tranh chấp đất với ông Mừng về việc đề nghị ông Mừng mở lối đi qua đất nhà ông Mừng để ông H đi vào thửa đất phía sau nhà ông H, sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã HT hòa giải nhưng không thành, vì đất và lối đi là thuộc quyền quản lý, sở hữu của ông Mừng nên ông Mừng có quyền rào lại, phần đất ông H tranh chấp với ông Mừng không liên quan gì đến các thửa đất ông H, bà L đang tranh chấp với bà C.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Hoàng Thị NLC 10 trình bày:

Bà Vượng có lô đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 12 giáp hướng đông các thửa đất số 97A và 97B, năm 2020 bà Vượng được Ủy ban nhân dân xã HT mời lên giải quyết tranh chấp hàng rào với bà Đình Thị V, bà Vượng được biết ông H, bà L từ năm 2008 đến 2018 không sinh sống tại xã HT, mà sinh sống tại phường Thành Công, thành phố BMT, nên cho bà V mượn các thửa đất trên trồng màu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS - ST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 70, Điều 91, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 128, Điều 129, Điều 388, Điều 401, Điều 402, Điều 405, Điều 425, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc:

1.1. Yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 20/11/2008, được Ủy ban nhân dân xã HT, thành phố BMT chứng thực số 333, 334, giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Minh H, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị C đối với thửa đất số 97A và 97B, tờ bản đồ số 12 và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2008, được Ủy ban nhân dân xã HT, thành phố BMT chứng thực số 333, 348, giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Minh H, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị C đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12 là vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2018, được Văn phòng công chứng ĐXB Công chứng số 03299, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng bà Hà Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Lan A, đối với thửa đất số 97A và 97B, cùng tờ bản đồ 12 là vô hiệu.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Hà Thị C trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 325042, AA 325042 và AC 367038 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231439 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/5/2018 mang tên Hà Thị Châu.

3. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 05/6/2018 về cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Ngoài ra bản án 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 19/8/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Minh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Lam K, chị Bùi Song K1, anh Bùi Minh D có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS – ST ngày 05/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa quyết định của Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Minh H với bà Hà Thị C vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Lam K, chị Bùi Song K1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của anh Bùi Minh D, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh H vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh H là Luật sư Hoàng Văn Q trình bày:***

Để làm ăn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu TN, bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Minh H đã phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 97A, 97B và 102, tờ bản đồ số 12 cho bà Hà Thị C, khi đó là kế toán trưởng của Công ty. Hợp đồng chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất nói trên là giả tạo được thể hiện ở việc bà C không ký tên vào mục bên nhận chuyển nhượng trong các hợp đồng, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc các bên có giao nhận tiền và giao đất trên thực tế. Từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, ông H vẫn là người quản lý, sử dụng các thửa đất trên. Hồ sơ đăng ký biến động trang số 4 sang tên bà Hà Thị C đều không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng từ bà Hà Thị C sang bà Lê Thị Lan A cũng là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Bởi lẽ, bà L A là người nhận chuyển nhượng nhưng không nắm rõ được giá chuyển nhượng, thời điểm bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L A, Tòa án nhân dân thành phố Buôn

Ma Thuật đã thụ lý vụ án về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà L, ông H với bà C. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh H và anh Bùi Minh D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:***

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

Đối với chị Bùi Lam K, chị Bùi Song K1 là người kháng cáo, đã được Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự - đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Lam K và chị Song K1. Đối với anh Bùi Minh D, mặc dù vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp là ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị L tham gia tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét kháng cáo của anh D.

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, xét thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Minh D là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của bà L, ông H và anh D, giữ nguyên quyết định của của Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Luật sư, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Tại phiên tòa, những người kháng cáo là chị Bùi Lam K và chị Bùi Song K1 đã được Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Bùi Lam K và chị Bùi Song K1.

Đối với anh Bùi Minh D, mặc dù vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp là ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị L có mặt nên Hội đồng xét xử phúc

thẩm tiếp tục xem xét yêu cầu kháng cáo của anh D theo quy định của pháp pháp luật.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu giám định lại chữ ký và chữ viết bà Hà Thị C dưới mục “Bên B” trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Hoà Thắng chứng thực số 334 quyền số 01/2018 – TP – CC – SCC/HĐGD ngày 20/11/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 348 quyền số 01/2018 – TP – CC – SCC/HĐGD ngày 05/12/2008. Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã ra Thông báo đóng tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tuy nhiên, hết thời hạn nói trên người đại diện theo uỷ quyền của bà L là ông Bùi Minh H không đóng tiền với lý do ông H và bà L đang đi điều trị bệnh tại thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã tiến hành trưng cầu giám định tại Phòng Khoa học kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk và Viện khoa học hình sự - Bộ Công an. Do đó, việc đề nghị trưng cầu giám định lại của bà L là không cần thiết.

[3]. Xét đơn kháng cáo của anh Bùi Minh D, thì thấy:

Ngày 24/9/2004, Uỷ ban nhân dân thành phố BMT cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 97A, tờ bản đồ số 12, diện tích 2340m² và thửa đất số 97B, tờ bản đồ số 12, diện tích 2900m². Ngày 12/5/2005, Uỷ ban nhân dân thành phố BMT cấp GCNQSD đất cho hộ ông Bùi Minh H đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, diện tích 2160m². Ngày 20/11/2008 và ngày 05/12/2008 ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng thửa số 97A, 97B và thửa 102, cùng tờ bản đồ số 12 cho bà Hà Thị C. Tại thời điểm chuyển nhượng, các con của ông H, bà L là chị Bùi Lam K (sinh năm 1998), chị Bùi Song K1 (sinh năm 2001), anh Bùi Minh D (ngày 22/4/2005) đều dưới 15 tuổi nên việc các anh chị không tham gia vào việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật. Chị Lam K, chị Song K1 và anh D cho rằng có công sức đóng góp đối với 03 thửa đất nói trên nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, tại thời điểm hộ ông H, bà L được cấp GCNQSD đất, chị Lam K mới 7 – 8 tuổi, chị Song K1 mới 3 – 4 tuổi, còn anh D mới sinh. Do đó, việc anh D cho rằng có công sức đóng góp đối với thửa đất nói trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[4]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh H và anh Bùi Minh D về việc đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2008 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Minh H với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị C đối với thửa đất số 97A, 97B tờ bản đồ số 12 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/12/2008 giữa

bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Minh H với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị C đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh H cho rằng chữ ký đứng tên Hà Thị C tại mục bên nhận chuyển nhượng là do ông H viết và ký thay bà C. Ông Nguyễn Công A là người trực tiếp chứng thực 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho rằng tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đều yêu cầu bên mua, bên bán đến ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của ông An. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Minh H và vợ là bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Hà Thị C cũng không có ngoại lệ, các bên đều phải ký trước sự chứng kiến của ông An. Sau đó ông An vào sổ và tham mưu cho lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã HT ký chứng thực hợp theo đúng quy định.

Xét thấy, tại kết luận giám định số 367/KL-KTHS ngày 15/3/2022 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận:

“ 5.1. Các chữ “Bùi Minh H”, “Hà Thị C” tại mặt trước mẫu cần giám định ký hiệu A1; các chữ “Bùi Minh H” dưới mục “Bên A”, các chữ “Hà Thị C” dưới mục “Bên B” tại mặt sau các mẫu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A3 do cùng một người viết ra.

5.2. Chữ ký đứng tên Hà Thị C dưới mục “Bên B” trên các mẫu cần giám định ký hiệu A2, A3 so với chữ ký của Hà Thị C trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 do cùng một người ký ra.

5.3. Chữ ký đứng tên Hà Thị C dưới mục “Bên B” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký của Hà Thị C trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 không phải do cùng một người ký ra”.

Như vậy, Kết luận trên là phù hợp với lời khai của ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị L cho rằng ông H là người viết tên giả “Hà Thị C” phía bên nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên, xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng, ông H, bà L đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung của 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều phù hợp với quy định của pháp luật. Ông H, bà L đều thừa nhận chữ ký và chữ viết tại mục bên chuyển nhượng trong cả 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là chữ ký và chữ viết của ông H, bà L. Ông H cũng là người đi làm các thủ tục để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C, tự ghi tên, ký tên bà C là thể hiện việc ông H, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất cho bà C hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, ép

buộc. Ông H cho rằng các bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích góp vốn làm ăn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu TN, tuy nhiên phía Công ty không thừa nhận, ông H, bà L cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của bà L, ông H và anh D về việc tuyên vô hiệu 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2008 và ngày 05/12/2008 đối với 03 thửa đất 97A, 97B và thửa 102 cùng tờ bản đồ số 12 giữa bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Minh H với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị C.

[5]. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2018 giữa bà Hà Thị C với bà Lê Thị Lan A, về việc chuyển nhượng hai thửa đất, thửa đất số 97A và thửa đất số 97B, tờ bản đồ số 12 vô hiệu, thấy rằng: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Minh H, bà Nguyễn Thị L với bà Hà Thị C có hiệu lực pháp luật, do đó bà C có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Lê Thị Lan A. Bà L, ông H cho rằng tại thời điểm bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L A, hai thửa đất 97A và 97B đang có tranh chấp, tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng, hai thửa đất nói trên đều không bị cơ quan có thẩm quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn. Việc chuyển nhượng giữa bà C và bà L A là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp, bà L A đã được chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất tại trang số 4. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận nội dung khởi kiện và kháng cáo nói trên.

[6]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự phúc thẩm:

Do không được chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm, số tiền này bà L đã nộp và đã chi phí xong.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Minh H, chị Bùi Song K1, chị Bùi Lam K và anh Bùi Minh D mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[7]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Bùi Lam K và chị Bùi Song K1.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh H và anh Bùi Minh D.

- Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử:

[1.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 20/11/2008, được Ủy ban nhân dân xã HT, thành phố BMT chứng thực số 333, 334, giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Minh H, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị C đối với thửa đất số 97A và 97B, tờ bản đồ số 12 và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy.

[1.2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/12/2008, được Ủy ban nhân dân xã HT, thành phố BMT chứng thực số 333, 348, giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Minh H, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị C đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12 là vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[1.3]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày lập 14/5/2018, được Văn phòng công chứng ĐXB Công chứng số 03299, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng bà Hà Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Lan A, đối với thửa đất số 97A và 97B, cùng tờ bản đồ 12 là vô hiệu.

[1.4]. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Hà Thị C trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 325042, AA 325042 và AC 367038 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231439 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/5/2018 mang tên Hà Thị Châu.

[2]. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm và 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm. Số tiền này bà L đã nộp đủ và đã chi phí xong.

- Về chi phí giám định: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 9.100.000 đồng, bà L đã nộp đầy đủ chi phí giám định chữ ký, chữ viết.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí (do ông Bùi Minh H nộp thay), theo biên lai thu số AA/2017/0003694 ngày 04/5/2018 và số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí (do ông Bùi Minh H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2019/0005300 ngày 21/11/2019, tại của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Bà Nguyễn Thị L còn tiếp tục phải nộp 300.000 đồng.

- Bị đơn bà Hà Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Minh H, chị Bùi Lam K, chị Bùi Song K1, anh Bùi Minh D mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu từ số 0021185 đến số 0021189 do ông Bùi Minh H nộp ngày 24/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BMT. Như vậy, bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Minh H, chị Bùi Lam K, chị Bùi Song K1 và anh Bùi Minh D đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr