

Bản án số: **125/2023/DS-PT**

Ngày: 16/03/2023.

*V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng
và hợp đồng thế chấp quyền sử
dụng đất vô hiệu”.*

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 Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Y Phi Kbuôr.

2. Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 359/2022/TLPT-DS ngày 22/11/2022 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2023/QĐ-PT ngày 03/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2023/QĐ-PT ngày 15/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Y T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

- Đồng bị đơn:

1. Bà H L, sinh năm 1992. Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H Ly: Ông Ngô Đình K – Trợ giúp viên pháp lý của trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Y D, sinh năm 1950 và bà H N, sinh năm 1953. Cùng địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (ông Y D có mặt bà H N có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Y D và bà H N: Bà Trần Thị Phương L - Trợ giúp viên pháp lý của trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà H A, sinh năm 1974 và ông Y B, sinh năm 1977. Cùng địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

+ Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Ông Y B, sinh năm 1972 (đã chết năm 2021 và không có vợ con) .

+ Ông Trịnh Văn A, sinh năm 1999. Địa chỉ: Buôn Ea Mă A, xã Ea Bhók, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trịnh Văn A: Luật sư Nguyễn Mai H – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông. Địa chỉ: Đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

+ Bà Nguyễn Nữ Mạnh U, sinh năm 1981. Địa chỉ: Buôn E, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

+ Văn phòng Công chứng huyện C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đông T, chức vụ: Trưởng văn phòng Công chứng huyện C. Địa chỉ: Số 11A, thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Diệp Thị Phương N – Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh chi nhánh huyện C (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2022). Địa chỉ: Quốc lộ 27, thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Y T trình bày:*

Gia đình ông Y T (nguyên đơn) có tất cả 05 anh chị em, ngoài nguyên đơn ra thì còn có ông Y B, sinh năm 1972 (đã chết tháng 10/2021), bà H D, sinh năm 1974, ông Y C, sinh năm 1977 và bà H L, sinh năm 1992, tất cả đều là con của ông Y D và bà H N. Ngày 08/6/2001 UBND huyện K cấp cho hộ gia đình ông Y D thửa đất số 6741, tờ bản đồ số 32, diện tích 5.370m², tọa lạc tại Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk

Lắc, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số R 43319, tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 khoảng 40m². Ngày 20/7/2010 ông Y D và bà H N có viết giấy tặng cho ông Y T diện tích 1.000m² đất nằm trong thửa đất nói trên, có sự chứng kiến của bà H L nhưng chưa làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến ngày 17/07/2017 ông Y D và bà H N lại ký Hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà H L, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 00004253, quyền số 05/CC- SCC/HĐGD mà nguyên đơn và các anh chị em khác trong gia đình đều không biết. Sau khi bà H L được cấp GCNQSDĐ thì đã tách thửa đất số 6741 thành hai thửa đất số 8495, diện tích 1.370m² và thửa đất số 8496, diện tích 4.000m². Đến ngày 19/04/2018, bà H L tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 8496 cho ông Trịnh Văn A, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 02672, quyền số 06/CC-SCC/HĐGD.

Đến ngày 23/04/2019, nguyên đơn còn phát hiện bà H L thế chấp thửa đất số 8495 là phần đất còn lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh huyện C (gọi tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 100.000.000 đồng, hiện nay đã quá thời hạn vay tiền mà bà H L không trả được tiền vay cho Ngân hàng.

Nguyên đơn nhận thấy Văn phòng công chứng C, công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên là tài sản của hộ gia đình do bố mẹ nguyên đơn ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H L mà không có chữ ký đồng thuận của các anh chị em trong gia đình là vi phạm pháp luật. Dẫn đến việc bà H L ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích 4.000m² đất cho ông Trịnh Văn A, rồi thế chấp 1.370m² đất cho Ngân hàng để vay tiền rồi không trả được cho Ngân hàng. Hậu quả các anh chị em nguyên đơn phải chịu mất đi thửa đất có ngôi nhà thờ của dòng tộc, trong khi bố mẹ của nguyên đơn đã chia cho nguyên đơn 1.000m² đất tại thửa đất trên. Từ những sự việc trên nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y D và bà H N với bà H L, công chứng ngày 17/07/2017 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 00004253, quyền số 05/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H L với ông Trịnh Văn A, công chứng ngày 19/04/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 02672, quyền số 06/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H L với Ngân hàng đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370m² tại Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số CK 421940 đối với thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32, diện tích 4.000m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Văn A ngày 15/05/2018.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số CI 82131 đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370m² do Chi nhánh văn phòng đất đai huyện C chỉnh lý biến động cho bà H L.

** Bị đơn là ông Y D, bà H N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Trần Thị Phương L trình bày:*

Ông Y D và bà H N có 05 người con gồm: ông Y B, sinh năm 1972 (đã chết tháng 10/2021), bà H D, sinh năm 1974, ông Y C, sinh năm 1977, ông Y T, sinh năm 1981 và bà H L, sinh năm 1992. Năm 2001, ông bà được UBND huyện K (nay là huyện C) cấp GCNQSDĐ thửa đất số 6741, tờ bản đồ số 32, diện tích 5.370m² tại Buôn P, xã E, huyện C, nguồn gốc thửa đất trên là do ông bà khai hoang và sinh sống ổn định từ năm 1981. Đến năm 2010, ông bà có viết giấy tặng cho ông Y T diện tích 1.000m² trong thửa đất nói trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Vào khoảng năm 2016 – 2017 thì vợ chồng ông Y D và bà H N có thể chấp GCNQSDĐ trên vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh huyện C – Phòng giao dịch T. Khi đến hạn trả nợ do không có tiền để trả nợ nên ông bà và con gái là bà H L có đi vay của bà Nguyễn Nữ Mạnh U số tiền 215.000.000 đồng với lãi suất là 4.000 đồng/01 triệu/ngày để trả nợ cho Ngân hàng. Sau khi trả nợ cho Ngân hàng xong, bà U nói do ông bà có nợ xấu nên không vay được Ngân hàng nữa nên ông bà đưa GCNQSDĐ cho bà U để bà U làm thủ tục sang tên cho bà H L để làm thủ tục vay lại lấy tiền trả nợ cho bà U. Do tin tưởng bà U nên ông bà đã giao GCNQSDĐ cho bà U và lên Văn phòng Công chứng huyện C ký các giấy tờ theo yêu cầu của bà U để sang tên cho bà H L. Sau đó ông bà không biết gì nữa. Đến năm 2020 thì bà U cho người xuống rào đất và chặt cây trên thửa đất của ông bà. Do vợ chồng ông Y D, bà H N không tặng cho bà H L thửa đất trên, nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y T thì vợ chồng Y D, bà H N đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên bà H N có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà H L trình bày:

Vào ngày 20/7/2010 bà H L có biết việc ông Y D viết giấy tặng cho ông Y T 1000m² đất trong thửa đất số 6741, tờ bản đồ số 32, diện tích 5370m² tọa lạc tại Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông Y T theo quy định.

Đến năm 2017 ông Y D, bà H N và bà H L vay của bà Nguyễn Nữ Mạnh U 215.000.000 đồng tiền gốc với lãi suất là 4.000 đồng/01 triệu/ngày để trả nợ cho Ngân hàng. Sau khi lấy GCNQSDĐ đã thế chấp cho Ngân hàng ra, do ông Y D và bà H N đã cao tuổi Ngân hàng không cho vay lại nên mới làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để sang tên GCNQSDĐ cho bà H L để vay tiền của Ngân hàng trả nợ cho bà U, nhưng Ngân hàng không cho vay đủ số tiền 215.000.000 đồng chỉ mà cho vay 100.000.000 đồng nên bà H L không vay nữa. Do không có tiền để trả nợ cho bà U nên bà H L đã làm hợp đồng chuyển nhượng 4000m² trong thửa đất số 6741, tờ bản đồ số 32 cho bà U, trong đó có 3000m² là để trừ cán nợ số tiền 215.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, còn 1000m² thì bà H L chuyển nhượng thêm cho bà U với giá là 120.000.000 đồng, bà U có trả cho bà H L 90.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng bà H L đưa lại cho bà U để khi có điều kiện sẽ

chuộc lại 1000m² đất đã chuyển nhượng cho bà U. Phần diện tích đất còn lại 1.370m² bà H L thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh huyện C vay số tiền 100.000.000 đồng về sinh hoạt gia đình và tiêu sài cá nhân. Nay ông Y T yêu cầu tuyên bố các hợp đồng vô hiệu thì bà H L đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H L là ông Ngô Đình K thống nhất với ý kiến của bà H L và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Văn A trình bày:

Vào năm 2018, ông A không nhớ rõ thời gian cụ thể, mẹ ông A là bà Nguyễn Nữ Mạnh U có nhận chuyển nhượng của bà H L thửa đất số 8496, tờ đồ số 32, diện tích 4000m² tại Buôn P, xã E, huyện C và cho ông A đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng và trên GCNQSDĐ. Bà U là người trực tiếp giao dịch thỏa thuận với bà H L nên ông A không biết nội dung của việc chuyển nhượng như thế nào, ông A chỉ lên Văn phòng công chứng C ký hợp đồng chuyển nhượng và sau đó được cấp GCNQSDĐ, còn mọi giao dịch về thanh toán đều do bà U và bà H L làm việc với nhau. Do đó, ông A hủy quyền cho bà U tham gia tố tụng và có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trịnh Văn A là ông Nguyễn Mai H trình bày tại phiên tòa: Thửa đất số 6741, tờ bản đồ số 32 được ông Y D và bà H N tặng cho bà H L, sau khi bà H L được cấp GCNQSDĐ thì chuyển nhượng lại một phần diện tích là 4000 m² cho ông Trịnh Văn A, việc chuyển nhượng đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và ông A là người thứ ba nhận chuyển nhượng ngay tình từ bà H L nên căn cứ vào Điều 133 Bộ luật dân sự, ông H không chấp nhận đối với yêu cầu của ông Y T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn A với bà H L vô hiệu, đối với các yêu cầu khác ông H yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Nữ Mạnh U trình bày:

Do có quen biết với nhau nên cuối năm 2016 đến tháng 7/2017 bà U có cho vợ chồng ông Y D, bà H N và bà H L vay tiền nhiều lần với tổng số tiền là 345.000.000đ. Sau đó bà U có đi đòi nợ nhiều lần nhưng cả ông Y D, bà H N và bà H L đều không có tiền để trả nợ cho bà U nên có hứa sẽ bán đất cho người khác để lấy tiền trả nợ cho bà U, nhưng đợi đến một năm sau ông Y D, bà H N và bà H L vẫn không bán được đất nên đến năm 2018 bà H L và bà U đã thỏa thuận với nhau bà H L chuyển nhượng cho bà U 3.000m² trong thửa đất số 6741, tờ bản đồ số 32 để trừ số tiền nợ mà ông Y D, bà H N và bà H L vay của bà U (nguồn gốc thửa đất bà H L chuyển nhượng được bố mẹ là ông Y D, bà H N tặng cho). Bà U đồng ý lấy 3.000m² để trừ vào số tiền gốc 345.000.000 đồng mà ông Y D, bà H N và bà H L đã vay của bà U. Ngoài ra, bà H L còn chuyển nhượng thêm cho U 1.000m² cũng nằm trong thửa đất số 6741, tờ bản đồ số 32 với giá là 120.000.000 đồng, như vậy, tổng diện tích đất bà H L thỏa thuận chuyển nhượng cho bà U là 4.000m², bà U đã thanh toán xong tiền cho bà H L. Sau đó, hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, bà U có ý định cho con trai của mình là ông Trịnh Văn A thửa đất trên nên đã để ông A đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 15/5/2018 ông A được Sở tài nguyên và môi trường cấp GCNQSDĐ đối

với thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32 được tách ra từ thửa đất số 6741. Đến ngày 02/12/2021 ông A tách thửa đất số 8496 thành 06 thửa gồm: 8533, 8534, 8535, 8536, 8537 và 8538. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì bà H L viện lý do không có ở nhà nên mãi đến hơn một năm sau vào ngày 29/01/2019 thì bà H L mới giao đất cho bà U, ông A sử dụng, việc giao đất không có ai chứng kiến nhưng có làm giấy tờ với nhau. Sau khi được giao đất sử dụng bà U chặt bỏ hết cây Muồng Đen, san lấp mặt bằng và đào một cái Hồ tưới tiêu chi phí hết 70.000.000 đồng và sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Đến khi ông Y T khởi kiện thì mới xảy ra tranh chấp.

Nay ông Y T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp tặng cho vô hiệu thì bà U không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, còn đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trịnh Văn A với bà H L vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu thì bà U không đồng ý vì việc chuyển nhượng của bà H L là hợp pháp.

Đại diện Văn phòng công chứng C là ông Phan Đông T trình bày:

Ngày 17/7/2017, Văn phòng công chứng C nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là hộ ông Y D và bà H N với bên nhận tặng cho là bà H L. Tài sản tặng cho là quyền sử dụng thửa đất số 6741, tờ bản đồ số 32, diện tích 5370m² theo GCNQSDĐ số R 433 191 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/6/2001 cho hộ gia đình ông Y D và bà H N và tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 40m² xây dựng năm 1986. Tài liệu chính do khách hàng cung cấp gồm có: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của hai bên, GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Y D; bằng lái xe của ông Y D.

Tiếp đến ngày 19/4/2018, Văn phòng công chứng C nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà H L, bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Văn A. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32, diện tích 4000m² theo GCNQSDĐ số CI 821313 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/8/2017 cho bà H L. Tài liệu chính khách hàng cung cấp gồm có: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của hai bên, GCNQSDĐ cấp cho bà H L.

Khi thực hiện công chứng hai giao dịch nêu trên, Văn phòng công chứng C đã chấp hành đầy đủ các thủ tục được quy định tại Điều 40 và 41 Luật Công chứng; GCNQSDĐ hợp pháp, giấy tờ tùy thân các bên rõ ràng, đầy đủ; các bên có đủ năng lực hành vi dân sự nên Văn phòng công chứng C mới cho phép thực hiện giao dịch. Căn cứ Đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án của các ông bà Y D, H N và ông Y T, đối chiếu tài liệu lưu hồ sơ giao dịch tặng cho giữa ông Y D, bà H N và bà H L, thì Văn phòng công chứng C có ý kiến như sau: Nếu ông Y T có căn cứ chứng minh ông là một thành viên của hộ gia đình do ông Y D làm chủ hộ tại thời điểm được cấp đất thì các ông Y D, bà H N và bà H L (là các chủ thể trong giao dịch tặng cho) đã vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật về giao dịch dân sự. Cụ thể: Các ông Y D, bà H N và bà H Ly đã có hành vi gian dối đối với tổ chức công chứng. Cụ thể, khi được kiểm tra, hỏi về số thành viên hộ gia đình ở thời điểm được cấp đất, họ cho biết: khi này, Hộ gia đình chỉ có 03 người là họ trực tiếp

tham gia giao dịch. Chính hành vi khai man, che dấu thông tin về số lượng các chủ thể của Hộ gia đình ở thời điểm cấp được đất (năm 2001) của họ là nhằm che dấu mục đích chuyển giao toàn bộ tài sản để chiếm đoạt phần tài sản đương nhiên của người khác. Mặc dù, chính ông Y D và bà H N đã tự tay viết tôi đã đọc và đồng ý, dịch tất cả cho nhau nghe, rồi lần lượt ký, điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho nhưng vẫn gian dối, tráo trở khai tại Tòa án: Vợ chồng tôi không có tặng cho bà H L thửa đất trên nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Y T. Việc làm của ông bà Y D, H N và H L là hành vi vi phạm pháp luật, dẫn đến giao dịch có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại điểm c Điều 117 Bộ luật dân sự.

- Khoản 2 Điều 7 Luật Công chứng quy định: Nghiêm cấm cá nhân, tổ chức thực hiện các hành vi sau đây:

“a. ...

b. Người yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật,...để yêu cầu công chứng”.

- Điều 75 Luật Công chứng quy định: *Người yêu cầu công chứng có hành vi cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật..... hoặc có hành vi gian dối khác...thì tùy tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.*

- Điều 5 của Hợp đồng tặng cho thể hiện ý chí của chính họ:

+ Vào thời điểm cấp GCNQSDĐ, Hộ gia đình chúng tôi chỉ có các thành viên đã tham gia ký tại Văn bản này...

+ Nếu cam đoan trên mà sai sự thật, nội dung Hợp đồng gây thiệt hại cho bất kỳ ai thì hai bên A và B hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại (nếu có).

Vì vậy, Văn phòng công chứng C đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ việc này sang cơ quan chức năng để xử lý, truy cứu trách nhiệm hình sự đối với ông Y D, bà H N và bà H L về hành vi gian dối mà họ đã thực hiện; buộc họ phải chịu trách nhiệm theo đúng như lời cam kết của họ trong Hợp đồng đã ký và quy định của pháp luật như đã viện dẫn ở trên. Do bản công việc nên Văn phòng công chứng C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn là bà Diệp Thị Phương N trình bày:

Ngày 23/04/2019 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh huyện C đã thoả thuận ký hợp đồng tín dụng số: 5229LAV201901318 với bà H L để vay vốn về trồng trọt và chăn nuôi hỗn hợp. Số tiền vay 100.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 11% năm, lãi suất quá hạn 16.5% năm, thời hạn vay 12 tháng (hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 23/4/2020). Biện pháp bảo đảm, ngân hàng giữ hộ GCNQSDĐ số: CI 821313 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà H L, ngày 02/8/2017, thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370m².

Trong quá trình sử dụng vốn vay bà H L đã vi phạm hợp đồng tín dụng. Không thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay khi đến hạn và để nợ quá hạn kéo dài. Đến nay bà H L chưa trả nợ cho ngân hàng. Dư nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 20 tháng 05 năm 2022 là 168,064,386 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà H L thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, tính đến nay bà H L vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng. Hiện nay, ngân hàng đã làm đơn khởi kiện bà H L thành một vụ án dân sự độc lập khác nên không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà H L trong vụ án yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu theo đơn khởi kiện của ông Y T. Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Y T thì ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên bà N có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn T trình bày:

Ông T là chồng của bà H L, vợ chồng kết hôn vào năm 2009 đến nay vẫn chưa ly hôn với nhau. Sau khi kết hôn với bà H L, ông T có về sống chung với gia đình nhà vợ một thời gian, vào năm 2017 không nhớ rõ thời gian cụ thể bà H L có nhờ ông T ra nhà bà U ký hộ giấy vay tiền để bà H L vay 15.000.000 đồng của bà U, ông T có ký giấy nhưng không nhận tiền và cũng không được sử dụng, số tiền đó bà H L trực tiếp nhận tiền từ bà U sau đó về sử dụng vào mục đích gì thì ông T không biết, một thời gian sau ông T nghe bà H L nói đã bán đất cho bà U và đã trừ hết số nợ này. Ông T xác nhận chữ ký và chữ viết trong giấy vay tiền ngày 11/7/2017 là do mình ký còn trong giấy ghi vợ chồng ông T vay của bà H L 15.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng là không đúng vì từ trước tới giờ ông T không có vay tiền của bất kỳ ngân hàng nào. Ông T không biết rõ và cũng không tham gia vào tặng cho, sang nhượng đất giữa gia đình nhà vợ với bà U như thế nào nên ông không có yêu cầu gì về việc tranh chấp giữa các bên và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên ông T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H D và ông Y C trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập và thông báo để tham gia tố tụng nhưng đều từ chối nhận các văn bản của Tòa án không có mặt tại Tòa án để làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của bà H D và ông Y C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã Quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 133, 357, 463, 466, khoản 2 Điều 468; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 2, khoản 2 Điều 5, Điều 6, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của

pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Y T.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y D và bà H N với bà H L, công chứng ngày 17/07/2017 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 00004253, quyền số 05/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H L với ông Trịnh Văn A, công chứng ngày 19/04/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 02672, quyền số 06/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

+ Bà Nguyễn Nữ Mạnh U và ông Trịnh Văn A có nghĩa vụ trả lại cho hộ gia đình ông Y D thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32, diện tích 4000m² (đã được tách thành 06 thửa: 8533, 8534, 8535, 8536, 8537, 8538) tọa lạc tại Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường nhựa, cạnh dài 41,78m;
- Phía Tây, giáp đường bờ hồ đi chung, cạnh dài 40,46m;
- Phía Nam giáp đường đất, có 04 cạnh gấp khúc có tổng chiều dài là 99,25m;
- Phía Bắc giáp thửa 8495, có 03 cạnh gấp khúc có tổng chiều dài là 92,92m.

Tài sản trên đất gồm có: 01 cái ao diện tích 950m²; 01 cây Trâm Hương, trồng năm 1995; 01 cây Xoài, trồng năm 2000; 02 cây Hoa Mai; 01 cây Muồng Đèn trồng năm 2000; 04 cây Lồng Mực, trồng năm 2000; 07 cây Cau trồng năm 2017; 02 cây Chôm Chôm trồng năm 2000; 01 cây Hạt Điều, trồng năm 2000; 01 cây Me, trồng năm 2000; 01 cây Si, trồng năm 2000; 01 cây Dừa nước, trồng năm 2000; 04 cây gỗ Trắc, trồng năm 1992; 01 cây Mận, trồng năm 2000; 01 cây Nhãn, trồng năm 1999; 04 cây Ca Cao, trồng năm 1999; 01 cây Xoan Đào, trồng năm 2016.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì hộ gia đình ông Y D và bà H N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh thông tin người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8495 và 8496 (đã được tách thành 06 thửa: 8533, 8534, 8535, 8536, 8537, 8538), tờ bản đồ số 32 tại Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Y D và bà H N với bà H L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Nữ Mạnh U số tiền là 383.459.000 đồng chia đều cho mỗi người là 127.820.000 đồng (*Một trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng*).

+ Bà H L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Nữ Mạnh U số tiền là 335.413.000 đồng (*Ba trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm mười ba nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H L với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370m²

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 421940 đối với thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32; diện tích 4.000m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Văn A ngày 15/05/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 82131 đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370m² do Chi nhánh văn phòng đất đai huyện C chỉnh lý biên độ cho bà H L.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Y D và bà H N với bà H L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Y T 6.844.000 đồng (*Sáu triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*) tiền chi phí đo đạc kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cụ thể mỗi người là 2.281.000 đồng (*Hai triệu, hai trăm tám mươi một nghìn đồng*).

4. Về án phí: Ông Y T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 60AA/2021/0001951 ngày 11/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Y D, bà H N và bà H L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 11/QĐ-BPKCTT ngày 23/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã áp dụng trong quá trình giải quyết vụ án sẽ bị hủy bỏ. Phần tuyên về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo và kháng nghị.

Kháng cáo:

Ngày 07/10/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn A kháng cáo Bản án số: 25/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C và hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Quá trình tranh luận người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người liên quan Trịnh Văn A là ông Nguyễn Mai H tranh luận: Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y D và bà H N với bà H L, công chứng ngày 17/07/2017 tại Văn phòng công chứng C vô hiệu thì đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H L với ông Trịnh Văn A, công chứng ngày 19/04/2018 tại Văn phòng công chứng C vô hiệu thì ông không

đồng ý bởi lẽ: Việc thỏa thuận mua bán giữa bà U, ông Trịnh Văn A với người bán là bà H' L là hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Việc Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y D và bà H N với bà H L có thể chưa đủ các thành viên trong hộ gia đình, tuy nhiên sau khi được sang tên thì bà H L đã tách thành 02 thửa, một thửa chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn A, một thửa thế chấp vay vốn Ngân hàng. Việc chuyển nhượng của ông A và bà H L không vi phạm điều cấm và hoàn toàn phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015, bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình. Ông Y T cho rằng quyền lợi của mình bị vi phạm thì ông có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả nhưng chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

Bà Nguyễn Nữ Mạnh U đồng ý với quan điểm tranh luận bà ông Nguyễn Mai H đã trình bày và cho rằng sau khi ông Y D và bà H N làm thủ tục tặng thửa đất trên cho bà H Ly thì bà H L đã đem thế chấp vay vốn Ngân hàng được hơn một năm sau đó mới rút ra và tách thửa để chuyển nhượng cho bà và ông A. Sau khi chuyển nhượng thì bà H L và vợ chồng ông Y D, bà H N cũng đã bàn giao tài sản cho bà và ông A quản lý sử dụng một thời gian dài mà không có ý kiến gì. Nay ông Y T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì ông Y D và bà H N lại đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Y T thì bà U không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Y D và bà H N là bà Trần Thị Phương L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H L là ông Ngô Đình K cùng có quan điểm tranh luận. Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y D và bà H N với bà H L, công chứng ngày 17/07/2017 tại Văn phòng công chứng C vô hiệu bởi lẽ, khi làm thủ tục tặng cho bên phía người chuyển nhượng chưa đủ các thành viên của hộ gia đình. Nay các thành viên còn lại yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nêu trên là hoàn toàn có căn cứ. Đối với yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H L với ông Trịnh Văn A, công chứng ngày 19/04/2018 tại Văn phòng công chứng C vô hiệu. Xét thấy hợp đồng tặng cho bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng cũng bị vô hiệu. Hơn nữa, ông A bà U lập hợp đồng chuyển nhượng với bà H L là không ngay tình, hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm mục đích trả món nợ vay của gia đình bà H L đối với bà U. Vì vậy, đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn A.

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

- **Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của ông Trịnh Văn A làm trong thời hạn luật định và có đóng tạmn ứng án phí đầy đủ nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/7/2017 giữa ông Y D, bà H N với bà H L: Nguồn gốc thửa đất số 6741, tờ bản đồ số 32, diện tích 5.370m² tọa lạc tại Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk được cấp cho hộ gia đình ông Y D. Ông Y D và H N làm thủ tục tặng cho bà H L nhưng

không được sự đồng ý của các thành viên khác là ông Y T, bà H D, ông Y C là không phù hợp với quy định của pháp luật, vi phạm các Điều 117, 122 BLDS nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ.

+ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H L với ông Trịnh Văn A, công chứng ngày 19/04/2018 tại Văn phòng công chứng C. Trong 4.000m² mà bà H L chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn A thì có 3.000m² là để cân trừ nghĩa vụ nợ giữa gia đình bà H L, ông Y D và H N với bà U. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo nhằm che dấu việc vay mượn tiền giữa bà U và bà H L, ông Y D và H N nên vô hiệu.

+ Đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H L với Ngân hàng đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370m² tại Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ngân hàng cho biết bà H L có vay 100.000.000đ nhưng không có hợp đồng thế chấp mà chỉ gửi giấy CNQSD đất để làm tin nhưng cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng.

+ Về việc hủy GCNQSD đất: Án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy GCNQSD đất đã cấp cho bà H L và ông Trịnh Văn A nhưng tại tuyên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì hộ gia đình ông Y D được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh thông tin người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8495 và 8496 là mâu thuẫn, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xử: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Văn A.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí theo quy định, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/7/2017 giữa ông Y D, bà H N với bà H L:

Xét thấy nguồn gốc thửa đất số 6741, tờ bản đồ số 32, diện tích 5.370m² tọa lạc tại Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là do hộ gia đình ông Y D khai hoang và sử dụng từ năm 1981, đến năm 2001 thì được UBND huyện K (nay là huyện C) cấp GCNQSDĐ, trên đất có một căn nhà xây cấp 4, diện tích 40m², gia đình ông Y D canh tác và sinh sống trên thửa đất này từ năm 1981. Ngày 17/7/2017 vợ chồng ông Y D và bà H N đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho bà H L trong đó có

cả phần đất của ông Y T. Hợp đồng tặng cho được công chứng ngày 17/07/2017 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 00004253, quyền số 05/CC-SCC/HĐGD. Ngày 02/8/2017 Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 821313 cho bà H L. Như vậy tại thời điểm giao đất và thời điểm tặng cho tài sản thì hộ gia đình ông Y D ngoài hai vợ chồng còn có các con là ông Y T, bà H D, ông Y C và bà H L. Tuy nhiên, khi tiến hành thủ tục tặng cho thì các ông Y T, bà H D và ông Y C không được biết và không ký giấy tặng cho. Căn cứ Điều 117, 122 BLDS thì hợp đồng tặng cho trên là không phù hợp với quy định của pháp luật nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/7/2017 giữa ông Y D, bà H N với bà H L vô hiệu là có căn cứ.

[2.2]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H L với ông Trịnh Văn A, công chứng ngày 19/04/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 02672, quyền số 06/CC-SCC/HĐGD. Sau khi thửa đất 6741 được sang tên cho bà H L, thì bà H L đã tách thửa đất số 6741 thành 02 thửa đất số 8495 và 8496, đồng thời lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn A đối với thửa đất 8496, diện tích 4.000m² (trong đó có 300m² đất ở). Đăng ký biến động cho ông Trịnh Văn A vào ngày 11/5/2018. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/4/2018 giữa ông Trịnh Văn A với bà H L được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về hình thức cũng như về nội dung nên cần phải xác nhận hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp.

[2.3] Xét nội dung kháng cáo của ông Trịnh Văn A cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/7/2017 giữa ông Y D, bà H N với bà H L vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H L với ông Trịnh Văn A cũng bị vô hiệu. Thấy rằng, sau khi thửa đất 6741 được sang tên cho bà H L, thì bà H L đã tách thửa đất số 6741 thành 02 thửa đất số 8495 và 8496, đồng thời lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn A đối với thửa đất 8496, diện tích 4.000m². Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng trên là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc tặng cho tài sản giữa ông Y D, bà H N với bà H L là không hợp pháp nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H L với ông Trịnh Văn A cũng bị vô hiệu là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 thì: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn A, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H L với ông Trịnh Văn A, công chứng ngày 19/04/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 02672, quyền số 06/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Xét quan điểm của các bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà

H L với ông Trịnh Văn A là không ngay tình, các bên lập hợp đồng giả tạo nhằm mục đích che giấu khoản nợ của các bị đơn với bà U. Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y D và bà H N với bà H L thể hiện ý chí nguyện vọng của những chủ thể tham gia giao dịch, bà U không tham gia, tác động vào việc tặng cho và cũng không thể tham gia được, mục đích việc tặng cho giữa gia đình ông Y D và bà H N với bà H L thì bà U cũng không thể biết. Hơn nữa sau khi được tặng cho tài sản thì bà H L đã dùng tài sản được tặng cho để thế chấp vay vốn ở Ngân hàng, sau đó mới rút bìa đỏ ra tách thửa và chuyển nhượng cho bà U, ông A. Các bị đơn cho rằng việc tặng cho chỉ nhằm mục đích để bà H L vay vốn ngân hàng chứ không phải để chuyển nhượng. Xét thấy việc sử dụng tài sản vào việc gì là ý chí của chủ sở hữu tài sản nên việc các bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H L với ông Trịnh Văn A không ngay tình là không có căn cứ.

[2.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Như đã nhận định ở trên hợp đồng tặng cho bị vô hiệu nhưng tài sản đã được chuyển nhượng cho người thứ 3 ngay tình nên không thể giao trả cho nguyên đơn bằng tài sản mà cần xác định giá trị tài sản để buộc vợ chồng ông Y D, bà H N có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn và những người liên quan là các con của ông Y D, bà H N. Tuy nhiên, những người này không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xem xét.

[2.6] Đối với các nội dung yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H L với Ngân hàng đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370m² tại Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và Yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số CI 82131 đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370m² do Chi nhánh văn phòng đất đai huyện C chỉnh lý biến động cho bà H L vô hiệu thì các đương sự đều không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại buộc nguyên đơn phải chịu án dân sự sơ thẩm là không đúng, mà nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm phải thuộc về bị đơn. Vì vậy, cần sửa lại nghĩa vụ chịu án phí trong vụ án như sau:

- Ông Y T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 60AA/2021/0001951 ngày 11/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Các bị đơn ông Y D, bà H N và bà H L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, các ông bà là người đồng bào dân tộc thiểu số, sinh sống ở vùng có điều kiện kinh tế khó khăn nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trịnh Văn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn A. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 133, 357, 463, 466, khoản 2 Điều 468; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y D và bà H N với bà H L, công chứng ngày 17/07/2017 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 00004253, quyền số 05/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H L với ông Trịnh Văn A, công chứng ngày 19/04/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 02672, quyền số 06/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và yêu cầu Tuyên bố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 421940 đối với thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32; diện tích 4.000m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Văn A ngày 15/05/2018.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Y T phải chịu tiền chi phí đo đạc kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 6.844.000 đồng (*Sáu triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*).

4. Về án phí:

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Y T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 60AA/2021/0001951 ngày 11/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Các bị đơn ông Y D, bà H N và bà H L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Trịnh Văn A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0017370 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Cư Kuin;
- VKSND H. Cư Kuin;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Các Thẩm phán

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA