

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **155/2019/DS-PT**

Ngày: 30 – 9 – 2019.

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất.*

**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: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng; ông Nguyễn Huân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Thủy. Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 30/9/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2019/TLPT-DS ngày 06/6/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 15/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Y L và bà H' H

Địa chỉ: Buôn E, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Trọng H1.

Địa chỉ: 170/16B, đường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Tất cả đều có mặt.

- Bị đơn: Ông Vi Văn Kvà và bà H' T.

Địa chỉ: Buôn E, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Đều có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà H' D.

Địa chỉ: Buôn E, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà H' T.

Địa chỉ: Thôn 04, xã Đ, huyện G, tỉnh Đắk Nông;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H'D và chị H'T: Ông Lương Văn M, sinh năm 1988, địa chỉ: Thôn 01, xã Q, huyện G, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H' D và bà H' T: Luật sư Nguyễn Văn H2 - Văn phòng luật sư Nguyễn TH, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông. Địa chỉ: Đường Đ, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Tất cả đều có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H' Djin Mdrang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Y L và bà H' H là ông Trần Trọng H1 trình bày như sau:***

Bà H'H là chị gái ruột của bà H'T. Năm 1998, vợ chồng ông Y L và bà H'H nhận chuyển nhượng của bà H'N một lô đất có tổng diện tích là 2.440 m², tại thửa đất số 4443, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại buôn E, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2000, vợ chồng ông Y L và bà H'H cho bà H'D (là di ruột của bà H'H) mượn khoảng 1.584m² đất (là một phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà H'N) để bà H' D canh tác có thêm thu nhập đảm bảo cuộc sống (việc cho mượn đất này chỉ nói bằng lời nói). Hai bên thỏa thuận bằng lời nói khi nào vợ chồng ông Y L và bà H'H cần đất canh tác thì bà H'D sẽ trả lại đất cho vợ chồng ông Y L và bà H'H.

Đến năm 2014, toàn bộ diện tích 2.440 m² đất nói trên đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 059299 ngày 23/7/2014 đứng tên bà H'N, ngày 12/02/2015 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Y L và bà H'H. Trong năm 2015, bà H'D cần tiền để chữa bệnh nhưng do không có tiền để chữa và được sự đồng ý của vợ chồng ông Y L và bà H'H nên bà H'D đã cho ông Vi Văn K cùng vợ là bà H'T thuê lại diện tích đất trên, với thời gian thuê đất là 15 năm.

Đến ngày 19/4/2016, tại nhà bà H'D, vợ chồng ông K và bà H'T có nhờ ông Y X viết giấy chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.584m² đất mà vợ chồng ông Y L và bà H'H đã cho bà H'D mượn trước đó (bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Y L và bà H'H và bên nhận chuyển nhượng là ông K và bà H'T), mà không lập hợp đồng cho thuê đất như trước đây bà H'D đã thỏa thuận với vợ chồng ông Y L và bà H'H. Ông Y L và bà H'H không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K và bà H'T. Tại thời điểm các bên viết “giấy chuyển quyền sử dụng đất” lập ngày 19/4/2016 tại nhà bà H'D cũng không có mặt vợ chồng ông Y L và bà H'H. Về giá cả như thế nào ông Y L và bà H'H cũng không được biết. Khoảng một tuần sau khi các bên viết “giấy chuyển quyền sử dụng đất” thì ông Vi Văn K

đến nhà ông Y L và bà H'H, lúc này chỉ có một mình bà H'H đang ở nhà, do bà H'H không biết chữ và cũng không được ông K đọc lại cho nghe nên ông K yêu cầu bà H'H ký vào biên bản là “giấy chuyển quyền sử dụng đất” lập ngày 19/4/2016 nên bà H'H ký và ký thay luôn cho ông Y L mà không nói gì với ông Y L.

Ngày 05/01/2018, vợ chồng ông K và bà H'T làm đơn kiến nghị gửi UBND xã B yêu cầu vợ chồng ông Y L và bà H'H làm thủ tục tách thửa lô đất trên cho ông K, bà H'T, Ủy ban nhân dân xã B mời các bên lên làm việc thì vợ chồng ông Y L, bà H'H mới biết việc bà H' D đã chuyển nhượng 1.584m² đất cho ông K và bà H' T.

Trước đây giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 05929 do UBND huyện C cấp ngày 23/7/2014 cho ông Y L và bà H'H thế chấp ở Ngân hàng Thương mại HD - Phòng giao dịch C để vay số tiền là 500.000.000 đồng, nhưng đã trả nợ xong nên ông L, bà H'H đang cất giữ.

Nay vợ chồng ông Y L và bà H'H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” lập ngày 19/4/2016 có nội dung bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Y L và bà H'H và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Vi Văn K và bà H'T do bị lừa dối, trái với ý muốn, vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng.

- Buộc vợ chồng ông Vi Văn K và bà H'T trả lại cho vợ chồng Y L và bà H'H diện tích đất 1.540m², thuộc thửa đất số 4443, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Buôn E, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 059299 ngày 23/7/2014 đứng tên bà H' N và ngày 12/02/2015 đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cập nhật, thay đổi chủ sở hữu cho ông Y L và bà H'H.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Vi Văn K và bà H' T trình bày:***

Bà H'D được bố mẹ đẻ của bà H' T là bà H'B và ông Y X cho diện tích đất nằm trong thửa đất số 4261 tờ bản đồ số 16 nhưng chưa làm thủ tục sang tên, thửa đất này vẫn đứng tên bà H'B. Còn ông Y L và bà H'H đứng tên thửa đất số 4443, tờ bản đồ số 16, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 05929. Hai thửa đất trên nằm liền kề nhau. Vì vậy để tiện canh tác, giữa vợ chồng ông Y L, bà H'H với bà H'D có thỏa thuận đổi đất, theo đó bà H'D lấy phần diện tích 1.584m² thuộc thửa đất số 4443, tờ bản đồ số 16 của ông Y L và bà H'H. Ông Y L và bà H'H lấy phần diện tích 1.300m² thuộc thửa đất 4261, tờ bản đồ số 16 của bà H'D. Việc trao đổi đất này được thực hiện từ năm 2000, có họ hàng, người dân trong buôn đều biết, nhưng việc trao đổi chỉ nói bằng lời nói. Từ đó cho đến nay các bên đều canh tác và sử dụng diện tích đất đã đổi cho nhau.

Năm 2016, bà H'D chuyển nhượng cho ông Vi Văn K và bà H'T quyền sử dụng diện tích 1.584m² đất thuộc thửa đất số 4443, tờ bản đồ số 16 với giá 175.000.000 đồng. Ông K, bà H'T đã giao đủ số tiền này cho bà H'D. Hai bên đã lập “giấy chuyển quyền sử dụng đất” vào ngày 19/4/2016. Người trực tiếp đứng ra viết giấy này là ông Y X, phó bí thư Chi bộ của buôn E, xã B. Khi thực hiện việc chuyển nhượng thì có mặt bà H'H, không có mặt ông Y L, nhưng ông Y L cũng biết việc chuyển nhượng này. Bà H'H đã ký và ký thay luôn cho ông Y L trong “giấy chuyển quyền sử dụng đất” đã được lập. Khi thực hiện việc chuyển nhượng đất thì cũng có mặt con của bà H'D là bà H' T. Vợ chồng ông K, bà H T không thuê đất của bà H'D.

Nay ông Y L và bà H'H yêu cầu hủy “giấy chuyển quyền sử dụng đất” và trả lại diện tích đất nói trên thì ông K, bà H'T không đồng ý. Đề nghị vợ chồng Y L và H' H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

**** Quá trình tố tụng, bà H'D và chị H'T có ủy quyền cho ông Nguyễn Tất T tham gia tố tụng. Đến ngày 15/11/2018, bà H'D và chị H'T thôi không ủy quyền cho ông Nguyễn Tất T với lý do ông T trình bày không đúng yêu cầu của bà H'D. Sau đó, bà H'D và chị H'T đã ủy quyền cho ông Lương Văn M. Quá trình tham gia tố tụng từ khi được ủy quyền (ngày 13/12/2018) ông Lương Văn M trình bày:***

Bà H'D là di ruột của vợ chồng ông Y L và bà H'H, được bố mẹ của bà H'H là bà H'B và ông Y X chia cho một lô đất nằm cạnh lô đất của ông Y L và bà H'H. Lô đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn mang tên bà H'B.

Để thuận tiện cho việc canh tác và sử dụng thì bà H'D cùng vợ chồng ông Y L và bà H'H đã thỏa thuận đổi đất cho nhau. Theo đó, bà H'D lấy diện tích 1584m² thuộc thửa đất số 4443, tờ bản đồ số 16 của ông Y L và bà H'H. Còn ông Y L và bà H'H lấy diện tích 1300 m² thuộc thửa đất số 4261 (nay là thửa đất số 4552), tờ bản đồ số 16 của bà H'D. Việc trao đổi đất này được thực hiện vào năm 2000 và có anh em bà con dòng họ cùng người dân trong buôn E biết.

Vào năm 2015, bà H'D đã thỏa thuận bán lô đất đổi với vợ chồng ông Y L và bà H'H cho ông Vi Văn K và bà H'T. Việc mua bán này được xác lập vào ngày 19/4/2016.

Để hợp thức hóa việc chuyển quyền sử dụng đất, ngày 19/4/2016, bà H'D cùng vợ chồng ông Y L và bà H'H, vợ chồng ông Vi Văn K và bà H'T với anh em trong dòng họ là người chứng kiến đã lập “giấy chuyển quyền sử dụng đất”, bên bán là vợ chồng ông Y L và bà H'H và bên mua là vợ chồng ông Vi Văn K và bà H'T, người nhận tiền là bà H'D. Việc chuyển nhượng này đã thực hiện xong, các bên đã giao nhận tiền và đất đã được bàn giao cho ông Vi Văn K và bà H'T.

Nay ông Y L và bà H'H cho rằng bà H'D mượn đất của ông Y L và bà H'H,

sau đó cho ông Vi Văn K và bà H'T thuê và cho rằng “giấy chuyển quyền sử dụng đất” ngày 19/4/2016 bị lừa dối là không đúng. Bà H'D yêu cầu ông Y L và bà H'H tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Bà H'D cũng không đồng ý trả lại tiền đã nhận của việc chuyển nhượng đất.

*** Tại bản tự khai ngày 08 tháng 11 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H' T trình bày nội dung:**

Bà là con gái của bà H' D. Ngày 19/4/2016 bà có tham gia trong việc bà H' D chuyển quyền sử dụng đất cho ông Vi Văn K và bà H' T với diện tích 1.584m² thuộc thửa đất số 4443, tờ bản đồ 16 tại buôn E, xã B, huyện C với giá 175.000.000 đồng. Bà H' D là người trực tiếp chuyển nhượng đất và đã nhận đủ số tiền này từ ông K và bà H'T. Việc bà nhận số tiền 80.000.000 đồng là từ ngày 30/11/2015 khi bà H' D bán 1.000m² của thửa đất 4435, tờ bản đồ 16 cho ông K và bà H' T chứ không phải trong số tiền bán đất ngày 19/4/2016. Đối với việc bà ký vào giấy chuyển quyền sử dụng đất ở phần người nhận tiền vì là con gái của bà H' D nên bà ký.

Nay ông Y L và bà H'H khởi kiện ông Vi Văn K và bà H'T yêu cầu trả lại diện tích đất 1.584m² bà không có ý kiến gì, còn đối với số tiền từ việc chuyển nhượng đất cho ông K và bà T thì bà H' D có trách nhiệm trả lại.

*** Quá trình tham gia tố tụng, ông Chung Chí T là người đại diện cho Chi nhánh Ngân HB – Phòng giao dịch C trình bày:**

Ngày 07/11/2017, ông Y L và bà H'H đã thế chấp tại Ngân hàng HD – Phòng giao dịch C diện tích đất 2440m² của thửa đất số 4443, tờ bản đồ số 16 để vay số tiền 155.000.000 đồng. Số tiền này ông Y L và bà H'H đã thanh toán cho Ngân hàng vào ngày 13/11/2018 và Ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp cho ông Y L và bà H'H. Ngân hàng không có quyền và nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án tranh chấp này nên từ chối tham gia tố tụng và các phiên tòa.

Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Y X khai:

Ngày 19/4/2016, ông Vi Văn K và bà H' T nhờ ông viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H' D, (tại thời điểm này bà H'D đang sử dụng đất) với diện tích 1.584m² của thửa đất số 4443, tờ bản đồ 16, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 059299 do ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/7/2014 cho vợ chồng ông Vi Văn K và bà H' T với giá là 175.000.000 đồng, bà H' D đã nhận đủ số tiền này. Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng thì có mặt bà H' H, vợ ông Y L chứ không có ông Y L. Sau khi lập xong giấy chuyển nhượng thì ông thông qua cho mọi người cùng nghe và tất cả mọi người có mặt ký vào biên bản, kể cả người chứng kiến, bà H' H ký vào biên bản và ký thay luôn cho ông Y L, chứ ông Y L không ký vào biên bản này.

Quá trình tham gia tố tụng, những người làm chứng là ông Y X, ông Đào Huy C, ông Y P, ông Y M, ông Y K khai:

Ngày 19/4/2016, các ông có chứng kiến việc bà H' D chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vi Văn K và bà H' T diện tích 1.584m² của thửa đất số 4443, tờ bản đồ 16 với giá 175.000.000 đồng, bà H' D đã nhận đủ số tiền này. Tại thời điểm này bà H D đang sử dụng đất. Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng thì có mặt bà H' H, vợ ông Y L chứ không có ông Y L. Người lập biên bản chuyển nhượng là ông Y X (viết hộ), sau khi lập xong giấy chuyển nhượng thì ông Y X thông qua cho mọi người cùng nghe và tất cả mọi người có mặt ký vào biên bản, kể cả người chứng kiến, bà H' H ký vào biên bản và ký thay luôn cho ông Y L, chứ ông Y L không ký vào biên bản này.

Tại bản án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Tuyên xử: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy chuyển quyền sử dụng đất” ngày 19/4/2016 giữa ông Vi Văn K, bà H' T với bà H' D và H' H vô hiệu.

Buộc ông Vi Văn K và bà H' T phải trả lại cho vợ chồng ông Y L và bà H' H diện tích đất 1.540 m² nằm trong thửa đất số 4443, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại buôn E, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (*Bản án ghi nhận tứ cận thửa đất và tài sản trên đất*).

Buộc ông Y L và bà H' H có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Vi Văn K và bà H' T số tiền 171.482.720 đồng.

Buộc bà H' D phải hoàn trả lại cho ông Vi Văn K và bà H' T số tiền là 175.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị là 16.450.000 đồng, tổng cộng là 191.450.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định và định giá, tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 08/5/2019, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, với lý do: Thời điểm Hội đồng định giá tài sản đã định giá quá cao so với giá thị trường; tại thời điểm này có nhiều cây trồng đã chết, không còn giá trị sử dụng nên nguyên đơn không đồng ý thanh toán giá trị cây trồng cho bị đơn; bị đơn biết đất tranh chấp lại cố tình trồng cây chen chúc nhau để được đền bù; bị đơn cố tình gian dối để chiếm đoạt đất nên nguyên đơn không đồng ý bồi thường cho bị đơn.

Ngày 09/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H' D và đại diện theo ủy quyền của bà H' D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: Tòa án sơ thẩm thu thập và đánh giá chứng cứ thiếu sót, chủ quan không đúng với thực tế vụ án; quá trình giải quyết vụ án vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, áp dụng pháp luật không đúng và bỏ sót người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H' D giữ nguyên

nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quá trình tranh luận, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H'D cho rằng: Trên thực tế có việc đổi đất giữa nguyên đơn và bà H'D. Cấp sơ thẩm không làm rõ có việc trao đổi đất hay không, ông Y L có mặt khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không; không tiến hành đối chất giữa các đương sự với nhau để làm rõ những vấn đề này là thiếu sót. Cấp sơ thẩm cũng bỏ sót người tham gia tố tụng là bà H'B – người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chia cho bà H'D. Bà H'D đã có văn bản đề nghị không sử dụng lời khai của ông Nguyễn Tất T nhưng bản án sơ thẩm vẫn viện dẫn lời khai của ông T là không đúng. Từ khi ông Lương Văn M được bà H'D và chị H'T ủy quyền tham gia tố tụng, ông M đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy việc tặng cho đất giữa bà H'B tặng cho ông Y L và bà H'H, vì trong diện tích đất này có cả diện tích 1.300m² đất mà bà H'B tặng cho bà H'D nhưng không được xem xét. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, chỉ có ông Nguyễn Tất T tham gia, cấp sơ thẩm không xác định tài sản nào trên đất là của bà H'D, tài sản nào là của vợ chồng bị đơn làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H D. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để điều tra, xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bị đơn và người liên quan đều cho rằng thửa đất đang tranh chấp là của bà H'D nhận chuyển đổi từ vợ chồng nguyên đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc trao đổi đất, nguyên đơn không thừa nhận có việc trao đổi đất với nhau. Thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng nguyên đơn vẫn là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ lập bằng giấy viết tay, không được công chứng theo quy định của pháp luật là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Quyền sử dụng đất là tài sản của vợ chồng ông Y L – bà H'H nhưng chỉ có một mình bà H'H ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng là không đảm bảo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của BLTTDS, việc xem xét – thẩm định và định giá tài sản có sự chứng kiến của các đương sự, các đương sự đều không ý kiến gì về kết quả xem xét – thẩm định và định giá tài sản, nay cho rằng việc định giá tài sản không đúng giá thị trường nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Cấp sơ thẩm tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đảm bảo đúng quy định của pháp luật và quyền lợi của các bên. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn và

người liên quan là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nội dung:

Thửa đất số 4443 – tờ bản đồ 16 có diện tích 2.440m² trước đây là của bà H'N. Diện tích đất này là một phần của thửa đất 4255a, tờ bản đồ số 16 đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số B 850384 ngày 27/10/1993 cho bà H'N (BL 201). Theo lời khai nguyên đơn thì bà H'N đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng nguyên đơn từ năm 1998. Ngày 23/7/2014, UBND huyện C cấp GCNQSD đất đối với diện tích 2.440m² cho bà H'N (BL76). Đến ngày 15/10/2014, hai bên mới lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL88), được công chứng cùng ngày và ngày 18/02/2015 thì được UBND huyện C xác nhận biến động sang tên cho vợ chồng ông Y L (BL 185). Cũng theo lời khai nguyên đơn thì từ năm 2000, nguyên đơn đã cho bà H'D mượn khoảng 1.600m² đất thuộc thửa đất 4443 – tờ bản đồ 16 để bà H'D canh tác làm ăn. Sau đó vào năm 2015, bà H'D nói với vợ chồng nguyên đơn cho vợ chồng ông Vi Văn K, bà H'T thuê lại diện tích đất đã mượn nên vợ chồng nguyên đơn đồng ý. Đến năm 2018, vợ chồng nguyên đơn mới biết bà H'D và vợ chồng ông Vi Văn K, bà H'T lừa dối, lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho chồng ông Vi Văn K, bà H'T nên làm đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) lập ngày 19/4/2016.

Bị đơn cho rằng, diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn nhưng đã đổi cho bà H'D từ năm 2000. Việc đổi đất giữa hai bên thì bà con trong dòng họ đều biết. Năm 2015, bà H'D thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho bị đơn và được nguyên đơn đồng ý. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đang đứng tên vợ chồng nguyên đơn (ông Y L, bà H'H) nên khi bà H'D chuyển nhượng đất cho bị đơn thì đã gọi bà H'H đến để ký vào hợp đồng chuyển nhượng.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xét thấy:

“Giấy chuyển quyền sử dụng đất” viết tay lập ngày 19/4/2016 có nội dung: Ông Y L, bà H'H chuyển nhượng cho ông Vi Văn K, bà H'T diện tích đất 1.584m² thuộc thửa 4443, tờ bản đồ số 16, số GCNQSD đất BN 059299 cấp ngày 23/7/2014. Ma + Mí Q (vợ chồng ông K, bà H'T) giao tiền mặt cho Mí S (bà H'D) số tiền 175.000.000đ. Bà H' D đã nhận đủ tiền.

Hợp đồng do ông Y X là người cùng buôn viết giúp, dưới mục bên nhận chuyển nhượng và giao tiền có chữ ký của vợ chồng ông Vi Văn K và bà H'T. Dưới mục bên chuyển nhượng có chữ ký của bà H'H, còn chữ ký của ông Y L là

do bà H'H ký thay (nội dung này được tất cả các đương sự thừa nhận). Dưới mục người nhận tiền chuyển nhượng là bà H'D và con gái là chị H'T. Ngoài ra còn có 06 người làm chứng là Y K, Ama C, Y B, Aê T (tức Y X – là bố của H'H và H'T), Y M và Y K. Hợp đồng có xác nhận của Trưởng buôn Đào Duy C.

Lời khai tất cả những người làm chứng (là những người trong dòng họ của nguyên đơn và bị đơn), lời khai bị đơn và lời khai bà H'D đều khẳng định: Thửa đất đang tranh chấp là của nguyên đơn mua của bà H'N từ năm 1998. Năm 2000, nguyên đơn đã đổi thửa đất này cho bà H'D để lấy 1.300m² đất của bà H'D. Việc đổi đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói và các bên đã bàn giao đất cho nhau để sử dụng. Lời khai những người chứng kiến việc lập “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” cũng khẳng định: Việc bà H'H ký vào “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” là tự nguyện. Lời khai những người làm chứng, lời khai bị đơn và lời khai bà H'D phù hợp với nội dung của “Giấy chuyển quyền sử dụng”, vì người nhận tiền chuyển nhượng là bà H'D và con gái.

Tuy nhiên, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất chỉ thực hiện bằng lời nói, nguyên đơn lại không thừa nhận có việc chuyển đổi. Mặt khác, nếu có việc chuyển đổi quyền sử dụng đất thì tại thời điểm chuyển đổi là năm 2000, người đứng tên trên GCNQSD đất đối với thửa đất 4255a tờ bản đồ số 16, diện tích 10.105m² (trong đó có 2.440m² đất mà bà H'N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y L) vẫn là bà H'N. Đối với diện tích 1.300m² đất mà bà H'D khai đã đổi cho vợ chồng ông Y L, theo lời trình bày của bà H'D và ông Y X thì diện tích đất này là một phần của thửa đất 4261 đã được UBND huyện K cấp GCNQSD cho vợ chồng ông Y X, chưa làm thủ tục sang tên cho bà H'D. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên không đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận việc chuyển đổi. Thời điểm bà H'D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Vi Văn K thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang đứng tên vợ chồng ông Y L, bà H'H. Do đó, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà H'D và vợ chồng ông Y L chưa có hiệu lực pháp luật, nên bà H'D không có quyền chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” lập ngày 19/4/2016 chỉ thực hiện bằng giấy viết tay, không được công chứng hay chứng thực tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền; Quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông Y L không ký vào văn bản chuyển nhượng nên vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như hình thức của văn bản. Cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy chuyển quyền sử dụng đất” ngày 19/4/2016 giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vô hiệu là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng việc định giá tài sản không đúng quy định và không đồng ý thanh toán cho vợ chồng bị đơn giá trị tài sản trên đất,

HĐXX xét thấy: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Khi định giá, Hội đồng định giá áp dụng Quyết định số 14/2017/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk, và định giá giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là đúng quy định. Khi bị đơn tạo lập tài sản trên đất, nguyên đơn biết nhưng không phản đối, nguyên đơn là người nhận tài sản nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bị đơn là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi của các bên. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H'D và quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp:

-Về nội dung cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng là bà H'B. HĐXX xét thấy: Đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà H'N và đã làm thủ tục sang tên, do đó bà H'B không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai các đương sự, những người biết nguồn gốc thửa đất tranh chấp, trong đó có ông Y X và bà H'B; lấy lời khai người chứng kiến việc chuyển nhượng; đã tiến hành đối chất, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Sau khi bà H'D, chị H'T từ chối ủy quyền cho ông Nguyễn Tất T và ủy quyền cho ông Lương Văn M giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã tiếp tục ban hành thông báo kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải gửi trực tiếp cho các đương sự. Đơn yêu cầu độc lập của ông Lương Văn M nộp cho Tòa án sau khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên cấp sơ thẩm không xem xét, thụ lý là đúng quy định tại khoản 2 Điều 201 BLTTDS. Như vậy, cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS.

-Về nội dung cho rằng, cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ phiên diện, chủ quan, không đúng với thực tế; không xem xét tài sản nào là của vợ chồng ông Vi Văn K, tài sản nào là của bà H'D tạo lập. Đây là kháng cáo về nội dung của vụ án. HĐXX xét thấy: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản thể hiện các tài sản đều được tạo lập từ khi vợ chồng ông Vi Văn K nhận đất sử dụng. Các đương sự (trong đó có người đại diện của bà H'D) đều không có ý kiến gì về kết quả này. Tại đơn trình bày ý kiến về việc ủy quyền của bà H'D lập ngày 01/12/2018 (BL 165), bà H'D chỉ đề nghị Tòa án không sử dụng lời trình bày của ông Nguyễn Tất T làm căn cứ giải quyết vụ án, ngoài ra không có ý kiến gì khác về kết quả thẩm định. Như đã phân tích nêu trên, bà H'D không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự theo hướng: giá trị thị trường tại thời điểm định giá ngày 11/10/2018

là 207.900.000 đồng - 175.000.000 đồng (Giá thỏa thuận chuyển nhượng) = 32.900.000 đồng (chênh lệch về giá trị thửa đất) và xác định lỗi của các bên như nhau dẫn đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên bà H'D phải bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại là 32.900.000 đồng x $\frac{1}{2}$ = 16.450.000 đồng cho bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Mặt khác, bị đơn là một bên trong giao dịch chuyển nhượng cũng không kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng mà đồng ý với bản án sơ thẩm, do đó kháng cáo của người liên quan là không có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ông Vi Văn K và bà H'T; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H'D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà H'D, ông Y L, bà H'H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0014727 ngày 23/5/2019, số 0014714 ngày 13/5/2019, số 0014715 ngày 13/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương