

Bản án số: **374/2024/DS-PT**

Ngày: 27 - 12 - 2024

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**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 Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hương, bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 272/TLPT-DS ngày 15/10/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 356/2024/QĐ-PT, ngày 15/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 350/QĐ-PT ngày 09/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H Y Niê, sinh năm 1984; địa chỉ: Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đăk Lăk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà H M Niê Hra, sinh năm 1974; địa chỉ: Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đăk Lăk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Ngọc T, thuộc Văn phòng L3, Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: H N, xã H, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Tuấn A, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đăk Lăk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1992; địa chỉ: H H, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk; vắng mặt.

2.2. Ông Tôn Thất T1, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đào Ngọc M, sinh năm 1988; địa chỉ: H H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng C1; địa chỉ: Số C L, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Mạnh H1, chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

3.2. Phòng công chứng C tỉnh Đ; địa chỉ: Số B Q, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng V, chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

3.3. Ông Y B Niê; vắng mặt.

3.4. Bà H B1 Niê Hra; vắng mặt.

3.5. Ông Y P Niê Hra; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.6. Ngân hàng TMCP P; địa chỉ: Tòa nhà T, số A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hứa Cảnh T2, chức vụ: Cán bộ tín dụng; địa chỉ: Số B L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K; địa chỉ: Số A N, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh T3, chức vụ: Giám đốc; có đơn xin vắng mặt.

3.8. Bà Hồ Thị U; địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.9. Bà Nguyễn Thị Kim C; địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà H Y Niê.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:**

Đầu năm 2021, bà H Y Niê và ông Y L Niê Hra (hiện đã chết) nhờ ông Lê Tuấn A đứng tên quyền sử dụng đất của ông Y L, bà H Y để vay tiền tại ngân hàng.

Sau đó, giữa bà H Y, ông Y L với ông Lê Tuấn A đã ký “*Văn bản thỏa thuận đứng tên giữ quyền sử dụng đất*” với nội dung: Hai bên làm thủ tục để ông A đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Y L, bà H Y là 02

tài sản gồm: Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.095m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BN 589118, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/8/2013 và thửa đất số 167, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 3.684m² theo GCNQSDĐ số BN 589431, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/10/2012, để ông A đứng ra thế chấp, vay tiền ngân hàng cho ông Y L, bà H Y, thời hạn đứng tên theo thỏa thuận là 03 năm; trong thời gian ông A đứng tên GCNQSDĐ để vay tiền thì ông Y L và bà H Y có trách nhiệm trả nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng đúng hạn. Nếu vi phạm thì ông A có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSDĐ). Sau khi ký văn bản thỏa thuận thì hai bên đã ký hợp đồng CNQSDĐ để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên ông Lê Tuấn A đối với 02 tài sản của ông Y L, bà H Y. Văn bản thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được công chứng tại Phòng C tỉnh Đắk Lắk.

Tháng 6/2021, sau khi làm xong thủ tục sang tên thì bà H Y và ông A đã đến ngân hàng thế chấp QSD đất vay số tiền 300.000.000 đồng.

Tháng 6/2022, ông A, bà H Y đã chuyển nhượng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 10 trả bớt một phần nợ, tiếp tục thế chấp thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11 vay lại ngân hàng 170.000.000 đồng. Tháng 5/2022, bà H Y có giao cho bà Nguyễn Thị Lệ T4 40.000.000 đồng để bà Thu đưa cho ông A trả lãi 14 tháng và mượn cá nhân.

Đến tháng 01/2023, ông A và vợ là bà Nguyễn Thị Kim C đã chuyển nhượng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11 cho ông Tôn Thất T1, mặc dù chưa hết thời hạn 03 năm nhờ đứng tên giùm theo thỏa thuận.

Do phía ông A đã vi phạm nội dung thỏa thuận, vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Văn thỏa thuận đứng tên giùm QSD đất giữa ông Y L Niê Hra, bà H Y Niê với ông Lê Tuấn A, được công chứng ngày 03/6/2021, tại Phòng C tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/6/2021, tại Phòng C tỉnh Đắk Lắk, giữa ông Y L Niê Hra, bà H Y Niê với ông Lê Tuấn A, đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 589118, do UBND huyện K cấp ngày 26/8/2013 mang tên ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 19/01/2023, tại Văn phòng C1, giữa ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim C với ông Tôn Thất T1, đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11. Hủy cập nhật biến động GCNQSDĐ mang tên Lê Tuấn A và biến động sang tên ông Tôn Thất T1.

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP P với ông Tôn Thất T1.

*** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Tuấn A và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tiến L trình bày:**

Đầu năm 2021, bà H Y, ông Y L Niê Hra đã gặp và thỏa thuận nhờ ông Lê Tuấn A đứng tên quyền sử dụng đất của ông Y L và bà H Y để vay tiền tại ngân hàng do họ vướng nợ xấu, không thể đứng tên để thế chấp được. Tiền công nhờ đứng tên là 15.000.000 đồng. Nội dung thỏa thuận đúng như phía nguyên đơn đã trình bày.

Sau khi làm xong thủ tục đăng ký biến động QSD đất, ông A đã đăng ký thế chấp thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh Đ1 - Phòng G để vay số tiền 170.000.000 đồng; thửa đất số 167, tờ bản đồ số 10 thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần A1 để vay số tiền 170.000.000 đồng.

Trong thời hạn thỏa thuận đứng tên ông Y L và bà H Y không thanh toán tiền lãi cho ông A. Đến giữa năm 2022, hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 3.684m² cho người khác để trả nợ cho Ngân hàng A1 và tiếp tục đáo hạn, thế chấp thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11 vay số tiền 170.000.000 đồng.

Do ông Y L, bà H Y tiếp tục không trả tiền lãi cho ông A để ông A trả Ngân hàng mặc dù đã yêu cầu nhiều lần, đến đầu năm 2023, do không có khả năng đóng tiền lãi thay ông Y L, bà H Y, sợ Ngân hàng chuyển thành nợ xấu sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông A, nên thông qua bà Hồ Thị U thì ông A đã chuyển nhượng thửa đất còn lại của ông Y L và bà H Y cho ông Tôn Thất T1 với giá 500.000.000 đồng, ông A đã nhận đủ số tiền này.

Hiện nay phía ông A đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Y L Niê Hra, bà H Y Niê với ông Lê Tuấn A và hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim C với ông Tôn Thất T1 vì lý do phía bà H Y Niê đã vi phạm thỏa thuận.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Tôn Thất T1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Ngọc M trình bày:***

Ngày 19/01/2023, ông Tôn Thất T1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Tuấn A thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 6.095m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 589118, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/8/2013 mang tên ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê, nhưng đã đăng ký biến động sang tên ông Lê Tuấn A. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, ông T1 đã trả đủ cho ông A số tiền này, thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và đã được đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông T1 không biết thửa đất trên do ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê nhờ ông Lê Tuấn A đứng tên giùm. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 đã nhận đất và thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng TMCP P chi nhánh Đ1.

Việc ông T1 nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Tuấn A là ngay tình và đã trả đủ tiền. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông A thì ông T1 không chấp nhận, đề Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP P trình bày:

Ngày 02/10/2023, Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh Đ1 (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Thắt T1 đã ký Hợp đồng tín dụng số 0275/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 02/10/2023. Theo đó, Ngân hàng đồng ý cho ông Tôn Thắt T1 vay số tiền là 6.500.000.000 đồng. Thời hạn vay 240 tháng với lãi suất được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng trên. Ông Tôn Thắt T1 đã ký giấy nhận nợ và nhận số tiền trên tại Ngân hàng. Để bảo đảm cho khoản vay, ông Tôn Thắt T1 và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp số 0275/2023/BĐ ngày 02/10/2023. Tài sản thế chấp là 03 quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng đất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 589118 do UBND huyện Năng cấp ngày 26/8/2013, cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý ngày 28/7/2023.

Từ thời điểm nhận nợ cho đến nay ông Tôn Thắt Tài trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng, không phát sinh nợ quá hạn. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

- Bà Hồ Thị U trình bày:

Trước đây bà có cho ông Lê Tuấn A mượn tiền, về thời điểm mượn tiền, số tiền cho mượn thì bà không nhớ cụ thể. Sau đó ông A đã trả đủ tiền mượn cho bà, bà không biết mục đích ông A mượn tiền là để làm gì. Bà có giới thiệu cho ông A chuyển nhượng đất cho ông T1, nhưng nội dung thỏa thuận chuyển nhượng bà không nắm được. Nội dung tranh chấp giữa các bên bà không biết và không liên quan.

- Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1 là ông Đàm Mạnh H1 trình bày:

Ngày 19/01/2023 ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim C với ông Tôn Thắt T1 đến Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H1 để làm hồ sơ công chứng hợp đồng CNQSDĐ theo GCNQSDĐ số BN 589118, do UBND huyện K cấp ngày 26/8/2013 mang tên ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê, nhưng đã được đăng ký biến động sang tên ông Lê Tuấn A. Sau khi kiểm tra căn cứ pháp lý, Văn phòng C1 đã công chứng hợp đồng CNQSDĐ số 000435, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2023, giữa ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim C với ông Tôn Thắt T1 đối với QSD đất trên. Việc Văn phòng công chứng thực hiện công chứng đối với hợp đồng nêu trên là đúng trình tự thủ tục. Về nội dung tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ vào các Điều 167, 170 188 Luật Đất năm 2013; các Điều 116, 124, 133, 407, 500, 501, 502 Bộ luật dân:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy Văn bản thỏa thuận đứng tên giữ gìn giữa ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê với ông Lê Tuấn A, được công chứng ngày 03/6/2021 tại Phòng C tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/6/2021 tại Phòng C tỉnh Đắk Lắk, giữa ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê với ông Lê Tuấn A, đối với diện tích đất theo GCNQSDĐ số BN 589118, do UBND huyện K cấp ngày 26/8/2013 mang tên ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 19/01/2023, tại Văn phòng C1, giữa ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim C với ông Tôn Thất T1, đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 589118, do UBND huyện K cấp ngày 26/8/2013 mang tên ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê, đã được đăng ký biến động sang tên ông Lê Tuấn A. Hủy cập nhật biến động GCNQSD đất mang tên Lê Tuấn A và biến động sang tên ông Tôn Thất T1;

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP P với ông Tôn Thất T1 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 589118 do UBND huyện Năng cấp ngày 26/8/2013, cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý ngày 28/7/2023.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 13/8/2024 và 16/8/2024, nguyên đơn bà H Y Niê kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

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

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

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Niê nộp trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy văn bản thỏa thuận đứng tên giùm QSDĐ giữa ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê với ông Lê Tuấn A, được công chứng ngày 03/6/2021 tại Phòng C tỉnh Đắk Lắk. HĐXX thấy:

Về nguồn gốc đất: Vợ chồng ông Y L Niê Hra, bà H Y Niê là chủ sử dụng hợp pháp các thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.095m² theo GCNQSDĐ số BN 589118, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/8/2013 và thửa đất số 167, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 3.684m² theo GCNQSDĐ số BN 589431, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/10/2012.

Các bên đương sự đều thừa nhận, do vợ chồng bà H Y, ông Y L là khách hàng thuộc danh sách có nợ xấu tại Ngân hàng. Để thuận lợi cho việc thế chấp tài sản vay vốn Ngân hàng nên vợ chồng bà H Y, ông Y L với ông Tuấn A thỏa thuận, nhờ ông Tuấn A đứng tên quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông Y L và bà H Y đối với 02 thửa đất trên để ông Tuấn A đứng ra thế chấp, vay tiền ngân hàng cho ông Y L, bà H Y sử dụng tiền, thời hạn đứng tên theo thỏa thuận là 03 năm; trong thời gian ông A đứng tên GCNQSDĐ để vay tiền thì vợ chồng ông Y L, bà H Y có trách nhiệm trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng đúng hạn, nếu vi phạm thì ông A có quyền chuyển nhượng QSDĐ để trả nợ. Cùng ngày, hai bên ký hợp đồng CNQSDĐ hai thửa đất trên theo quy định. Sau khi sang tên đăng ký biến động quyền sử dụng đất, ông A đã thực hiện đúng thỏa thuận giữa các bên là ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng, đồng thời ông A ký hợp đồng thế chấp tài sản là các quyền sử dụng đất trên, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Các bên thừa nhận, sau khi vay vốn Ngân hàng ông A đưa toàn bộ số tiền đã vay cho vợ chồng ông Y L, bà H Y sử dụng.

Xét vợ chồng ông Y L, bà H Y là chủ sử dụng hợp pháp các thửa đất, quá trình thực hiện quyền của người sử dụng đất, vợ chồng ông Y L, bà H Y đã từng thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn Ngân hàng nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo cam kết dẫn đến thuộc danh sách khách hàng nợ xấu. Với mục đích tránh sự phát hiện của Ngân hàng giới hạn phát triển tín dụng đối với khách hàng nợ xấu nên vợ chồng ông Y L, bà H Y thỏa thuận nhờ ông A đứng tên QSD đất bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng, đăng ký biến động sang tên cho ông A. Như vậy, thỏa thuận giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đúng mục đích của các bên, không lừa dối, không che giấu một giao dịch nào khác, không bị pháp luật cấm, ông A sau khi được đứng tên tài sản thì sử dụng đúng mục đích là thế chấp vay tiền giao lại cho vợ chồng bà H Y. Do đó, Văn bản thỏa thuận đứng tên giùm quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, không có giao dịch nào khác giữa vợ chồng bà H Y và ông A bị che giấu, giả tạo, lừa dối như Bản án sơ thẩm nhận định.

Hơn nữa, cũng với nội dung, hình thức thỏa thuận như nhau nhưng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 3.684m² theo GCNQSDĐ số BN 589431, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/10/2012 cho vợ chồng ông Y L, bà H Y, sau khi đứng tên giữ, ông A thế chấp vay vốn Ngân hàng. Các bên thừa nhận để có tiền trả nợ Ngân hàng ông A đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho bên thứ 3 và các bên không phát sinh tranh chấp, chỉ tranh chấp đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11 do ông A chuyển nhượng khi chưa được bà H Y đồng ý là không có căn cứ. Vì cùng tương tự hình thức, nội dung giao dịch như nhau nhưng văn bản thỏa thuận đối với tài sản này có hiệu lực, văn bản thỏa thuận khác lại không có hiệu lực.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim C với ông Tôn Thất T1 lập ngày 19/01/2023, HĐXX thấy:

Tại Điều 1 của Văn bản thỏa thuận đứng tên giữ quyền sử dụng đất (BL 15-16) có nội dung *“trong thời gian vay vốn ngân hàng, bà H Y Niê và ông Y L Niê Hra phải có trách nhiệm trả lãi và gốc cho Ngân hàng đúng thời hạn quy định, nếu sai hẹn thì ông Lê Tuấn A có quyền chuyển nhượng toàn bộ các quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng và bà H Y Niê và ông Y L Niê Hra phải giao đất cho ông Lê Tuấn A khi có thông báo”*.

Xét các bên thừa nhận ngày 11/6/2021, ông A ký hợp đồng tín dụng số 0092/2021/508-TD-CV với Ngân hàng thương mại cổ phần N4 - Chi nhánh Đ1 - Phòng G1 vay 170.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày bên vay nhận nợ lần đầu, thời hạn nhận tiền vay đến ngày 11/9/2021 và thế chấp tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm đối với thửa đất trên. Theo ông A, trong thời hạn thỏa thuận đứng tên, ông Y L và bà H Y không thanh toán tiền lãi cho ông A, đến giữa năm 2022 hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 10 cho người khác để trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A. Ngày 15/6/2022, ông A đáo hạn, ký lại hợp đồng kế ước số 508STLVDVND2201411, vay 170.000.000 đồng, thời hạn 01 năm, thời hạn thanh toán lãi theo từng quý.

Xét lời khai của ông A cho rằng ông là người phải trực tiếp dùng tiền cá nhân trả lãi Ngân hàng thay cho bà H Y Niê và ông Y L Niê Hra là có căn cứ phù hợp với tài liệu chứng cứ là các bản Sao kê tài khoản của ông A (BL 95-96) đều thể hiện ông A là người chuyển khoản tiền lãi hàng quý và đáo hạn khi đến hạn cho Ngân hàng. Như vậy, ông Y L và bà H Y đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng, vi phạm thỏa thuận của các bên tại văn bản thỏa thuận đứng tên giữ. Do đó, ngày 19/01/2023, vợ chồng ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tôn Thất T1, đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đàm Mạnh H1 là phù hợp với sự thỏa thuận giữa các bên, không vô hiệu. Hơn nữa, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông A với ông T1 đối với thửa đất số 100 cũng có nội dung và hình thức tương tự như việc khi đến hạn trả nợ khoản vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần A, bà H Y không có tiền trả nên đã đồng ý để ông A chuyển nhượng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 10 cho người khác để lấy

một phần tiền trả nợ cho Ngân hàng nhưng các bên đều công nhận có hiệu lực, không tranh chấp.

Xét lời khai của bà H Y cho rằng, trong thời gian nhờ ông A đứng tên GCNQSDĐ thế chấp vay vốn Ngân hàng, bà thực hiện đúng thỏa thuận trả lãi đầy đủ cho ông A thông qua hình thức bà H Y đưa tiền cho bà Nguyễn Thị Lệ T4, nhờ bà T4 đưa tiền cho ông A để ông A trực tiếp trả tiền lãi cho Ngân hàng, đồng thời cung cấp bản photo giấy nhận tiền đề ngày 22/5/2022 (BL 40) nội dung “*ngày 22/5/2022 bà T4 có nhận của bà H Yunh số tiền 40.000.000 đồng, bao gồm tiền đóng lãi giùm 14 tháng cho Ngân hàng N4 và tiền mượn giải quyết công việc gia đình của cháu H Y*”. Xét, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu bà H Y cung cấp địa chỉ cụ thể của bà Nguyễn Thị Lệ T4 để triệu tập tham gia tố tụng nhưng hết thời hạn bà H Y không cung cấp. Như vậy, ngoài lời khai bà H Y không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh và không được ông A thừa nhận.

Xét tại thời điểm ông A chuyển nhượng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11 cho ông Tôn Thất T1 thì GCNQSDĐ đang đứng tên ông A nên ông T1 không thể biết được việc ông A chỉ là người đứng tên hộ QSD đất trên. Ông T1 chỉ căn cứ vào giấy tờ đất thể hiện ông A là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất nên tiến hành nhận chuyển nhượng. Các bên đều tự nguyện thỏa thuận, giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức, ông T1 đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông A và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng đúng quy định của pháp luật, ông A đã được chỉnh lý biến động sang tên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2023 giữa ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim C với ông Tôn Thất T1 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11 có hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với lẽ công bằng và nguyên tắc bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Xét bản thân ông Y L và bà H Y là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên buộc phải biết trước rủi ro, hậu quả khi chuyển giao quyền sử dụng đất hợp pháp của mình cho người khác nhưng vẫn tự nguyện thỏa thuận để ông A đứng tên QSD đất thế chấp vay ngân hàng, sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm thỏa thuận ban đầu, tạo điều kiện để ông A chuyển nhượng đất cho người khác. Ông T1 nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, ngay tình nên không thể chịu hậu quả do vợ chồng bà H Y và ông A gây ra, mà ông Y L và bà H Y phải tự chịu trách nhiệm.

Đối với số tiền ông A chuyển nhượng đất cho ông T1, sau khi đã thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng số tiền còn lại các đương sự không yêu cầu nên cần tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.3] Xét yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 0275/2023/BĐ ngày 02/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP P với ông Tôn Thất T1, trong đó có quyền sử dụng đất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 589118 do UBND huyện K cấp ngày 26/8/2013, cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý ngày 28/7/2023 cho ông Tôn Thất T1, thấy rằng: Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông A, bà C với ông T1 có hiệu lực, ông T1 là

chủ sử dụng đất hợp pháp nên có quyền đầy đủ của người sử dụng đất. Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng xác nhận khi nhận thế chấp đã xuống thực địa kiểm tra không phát hiện, không thấy H Y đang canh tác, sử dụng. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T1 và Ngân hàng TMCP P ngay tình, có hiệu lực. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp giữa ông T1 và Ngân hàng TMCP P là có căn cứ.

[2.4] Xét kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Tài sản trên thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.095m², tại Buôn W, thị trấn K tài sản hiện nay gồm có: 270 cây cà phê vối trồng năm 1995, 270 cây cà phê vối trồng năm 2000, 10 cây bơ trồng năm 2020, 30 cây mắc ca trồng năm 2020, 26 cây sầu riêng trồng năm 2022, 01 cây mít trồng năm 2010, 01 cây xoài trồng năm 2010 đang do bà H' Y Niê quản lý, sử dụng. Xét lời khai của ông T1 cho rằng ông đã nhận bàn giao đất, quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay là không phù hợp. Tuy nhiên, vì tài sản là đất rẫy trồng cây công nghiệp, không có nhà ở nên khi ông T1 nhận chuyển nhượng, thế chấp cho Ngân hàng, tại thời điểm ông T1 chỉ đất và Ngân hàng thẩm định không phát hiện bà H Y là người quản lý là phù hợp.

Xét tại Điều 1 của Văn bản thỏa thuận đứng tên giữ quyền sử dụng đất (BL 15-16) có nội dung “... nếu sai hẹn thì ông Lê Tuấn A có quyền chuyển nhượng toàn bộ các quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng và bà H Y Niê và ông Y L Niê Hra phải giao đất cho ông Lê Tuấn A khi có thông báo” Do ông T1 và Ngân hàng TMCP P không có yêu cầu độc lập về việc kiện đòi đất (yêu cầu bà H Y Niê giao đất) trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không giải quyết trong cùng vụ án là phù hợp.

[2.5] Xét kháng cáo của bà H Y cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng như không tiến hành đối chất giữa các đương sự để làm rõ các vấn đề trong vụ án, không mời người làm chứng Nguyễn Thị Lệ T4 để làm rõ trách nhiệm của bà T4. Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, bà H Y cung cấp địa chỉ của người làm chứng Nguyễn Thị Lệ T4 tại phường A, thị xã B, cấp sơ thẩm yêu cầu bà H Y cung cấp địa chỉ cụ thể nhưng hết thời hạn nguyên đơn không cung cấp nên cấp sơ thẩm không triệu tập được bà T4 tham gia tố tụng nên cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng, bị đơn là ông Lê Tuấn A và Tôn Thất T1 uỷ quyền cho ông Nguyễn Tiến L, Đào Ngọc M tham gia tố tụng nhưng thiếu sự chấp hành giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt tại nhiều buổi làm việc, công khai chứng cứ, hoà giải. Việc tiến hành đối chất khi lời khai mâu thuẫn là cần thiết để làm rõ nội dung tranh chấp, tuy nhiên đương sự không chấp hành giấy triệu tập, nguyên đơn không cung cấp địa chỉ của bà T4. Do đó, việc không tiến hành đối chất, không triệu tập được bà T4 cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét thấy các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy Vănthỏa thuận đứng tên giữ QSD đất giữa ông Y L Niê Hra và bà H

Y Niê với ông Lê Tuấn A, được công chứng ngày 03/6/2021 tại Phòng C tỉnh Đắk Lắk và huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/6/2021 tại Phòng C tỉnh Đắk Lắk, giữa ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê với ông Lê Tuấn A, đối với GCNQSDĐ số BN 589118, do UBND huyện K cấp ngày 26/8/2013 mang tên ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê là không phù hợp với những phân tích và nhận định nêu trên. Bản án sơ thẩm tuyên có lợi cho nguyên đơn, sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên không thuộc phạm vi xem xét của cấp phúc thẩm, cấp phúc thẩm không sửa án theo hướng bất lợi cho nguyên đơn được. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm và kiến nghị cấp giám đốc thẩm xem xét huỷ bản án sơ thẩm, phúc thẩm để giao cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 790.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 1.580.000 đồng nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong. Buộc ông Lê Tuấn A phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 790.000 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà H Y Niê phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Buộc ông Lê Tuấn A phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Niê.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Y Niê về việc:

- Hủy Văn bản thỏa thuận đứng tên giùm quyền sử dụng đất giữa ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê với ông Lê Tuấn A, được công chứng số 2128, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2021, tại Phòng Công chứng C tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 2128, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2021, tại Phòng công chứng C tỉnh Đắk Lắk, giữa ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê với ông Lê Tuấn A, đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 589118, do UBND huyện K cấp ngày 26/8/2013 mang tên ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê.

[2.2]. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 19/01/2023, tại Văn phòng C1, giữa ông Lê Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim C với ông Tôn Thất T1, đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 589118, do UBND huyện K cấp ngày 26/8/2013 mang tên ông Y L Niê Hra và bà H Y Niê, đã được đăng ký biến động sang tên ông Lê Tuấn A. Hủy cập nhật biến động giấy chứng nhận QSD đất mang tên Lê Tuấn A và biến động sang tên ông Tôn Thất T1;

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP P với ông Tôn Thất T1 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 589118 do UBND huyện K cấp ngày 26/8/2013, cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý ngày 28/7/2023.

[2.3]. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà H Y Niê phải chịu 790.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ trong số tiền 1.580.000 đồng bà H Y đã nộp tạm ứng. Buộc ông Lê Tuấn A phải chịu 790.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để trả lại cho bà H Y Niê.

[2.4]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H Y Niê phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ trong số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên thu tiền số 0002365 ngày 13/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Bà H Y Niê được nhận lại 150.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Tuấn A phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H Y Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ trong số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0011761 ngày 26/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

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

[4] Kiến nghị cấp giám đốc thẩm xem xét hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng và Bản án dân sự phúc thẩm để chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền