

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 106/2022/DS-PT

Ngày 09- 6 -2022

V/v 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: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Hằng.

2. Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 9 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 60/2022/TLPT-DS ngày 04/4/2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 20/01/2022, của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2022/QĐ-PT ngày 06/5/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vương Hồng T, sinh năm 1956 và bà H, sinh năm 1968; Điều trú tại: Buôn M, xã C, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Điều có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Hồ Đăng N, sinh năm 1981; trú tại: Khối 2B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Bà Phan Thị L, sinh năm 1981; trú tại: Khối 3A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông N và bà L: Bà Phạm Thị Bích C, sinh năm 1987; trú tại: 69 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn C; trú tại: Khối 2A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Chi N1; trú tại: Khối 2A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
Vắng mặt.

3. Ông Phạm Q, sinh năm 1956; trú tại: Thôn A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* N đơn ông Vương Hồng T, bà H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Năm 2008, vợ chồng tôi có vay của Ngân hàng Đ với tổng số tiền là 700.000.000^d bằng 03 hợp đồng tín dụng và để đảm bảo cho 03 khoản vay vợ chồng tôi thế chấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 858669 được thế chấp để vay số tiền 300.000.000^d theo hợp đồng tín dụng số 00632/2008/0000314/HĐ ngày 28/01/2008 với thời hạn vay 06 tháng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2008/725306/HĐ ngày 22/01/2008 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã C ngày 28/01/2008. Đến hạn trả nợ của 03 khoản vay trên, do không có tiền trả nên vợ chồng tôi nhờ ông Hồ Đăng N (trước đây là cán bộ tín dụng của Ngân hàng Đ) phụ trách khoản vay của vợ chồng tôi đáo hạn lại hoặc gia hạn thời hạn trả nợ nhưng lúc đầu ông N không đồng ý. Khoảng 01 đến 02 tháng sau (không nhớ thời gian cụ thể), ông N gọi vợ chồng tôi đến Ngân hàng và đưa cho vợ chồng tôi 01 tập hồ sơ đã đánh máy sẵn, vợ chồng tôi ký vào các tài liệu mà ông N đưa, nhưng không rõ cách giải quyết đối với các khoản nợ này như thế nào, cũng không rõ ký giấy tờ gì.

Đến ngày 28/9/2009, ông N nói đã trả thay cho vợ chồng tôi 270.000.000^d và rút tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 858669 ra. Nếu vợ chồng tôi có tiền thì trả lại cho ông N 270.000.000^d, trả sớm thì không tính lãi, trả muộn thì tính theo lãi suất Ngân hàng. Vợ chồng tôi không có tiền trả nên ông N đưa Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 314, tờ bản đồ 01, tại thôn A, xã C, huyện E, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 858669, vợ chồng tôi cùng ký vào Hợp đồng này. Mục đích vợ chồng tôi ký Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất nói trên để làm tin, không có giá trị pháp lý. Sau đó, ông N giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 858669, khi nào có tiền trả thì ông N sẽ trả bìa đổ lại cho vợ chồng tôi. Vợ chồng tôi thừa nhận chữ ký, chữ viết bên dưới “Bên A” trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2009 được lưu hồ sơ vụ án là chữ ký, chữ viết của vợ chồng tôi. Khi ký, vợ chồng tôi biết đây là Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không rõ các nội dung trong hợp đồng do không đọc. Tại thời điểm ký, chỉ có vợ chồng tôi và ông N, việc bà L ký vào hợp đồng sang nhượng và Ủy ban nhân dân xã C

xác nhận thời điểm nào vợ chồng tôi không biết. Vợ chồng tôi không bàn giao đất cho ông N trên thực địa, hiện nay vợ chồng tôi vẫn quản lý, sử dụng. Đối với 02 Hợp đồng tín dụng còn lại, vợ chồng tôi vẫn đang thực hiện nghĩa vụ trả lãi với Ngân hàng.

Ngày 19/5/2017, ông Hoàng Lê D thời điểm đó là cán bộ địa chính xã C đến giao Thông báo số 57 ngày 19/5/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E cho vợ chồng tôi, do vợ chồng tôi không bán đất nên từ chối nhận thông báo này, không biết nội dung của Thông báo là gì. Cũng tại thời điểm tháng 5/2017 (không nhớ ngày), ông Nguyễn Văn C thông báo với vợ chồng tôi là ông N có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 858669 để vay tiền của ông C, nếu vợ chồng tôi trả tiền cho ông C thì ông C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vợ chồng tôi không đồng ý. Khoảng 01 tháng sau, ông C thông báo với vợ chồng tôi là ông N đã chuyển nhượng đất cho ông C để trừ nợ và yêu cầu địa chính đến đo đạc diện tích đất. Vợ chồng tôi tìm hiểu thì phát hiện vợ chồng ông N đã làm thủ tục trước bạ sang tên đổi với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 858669.

Sau khi phát hiện sự việc trên, ngày 13/12/2017 vợ chồng tôi làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã C. Tại buổi làm việc, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã C và cán bộ địa chính xã xác định việc làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông N là không đúng N tắc hành chính của Luật công chứng, chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản và việc giải quyết này không có mặt ông N, bà L. Do đó, vợ chồng tôi khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện E và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E. Ngày 16/5/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E có văn bản trả lời số 38/CNEK-HCTH, không đồng ý nên vợ chồng tôi tiếp tục khiếu nại đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk và được trả lời bằng Văn bản số 67/Ttra-PHD ngày 11/7/2019 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Từ ngày vợ chồng tôi ký Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông N để làm tin, đến nay vợ chồng tôi đã trả cho ông N số tiền 60.000.000 đồng (không nhớ thời gian trả), trả tiền tại nhà của tôi, chỉ có vợ chồng tôi và ông N, không ai chứng kiến và không viết giấy tờ gì.

Theo quy định tại Điều 83 Luật Ngân hàng, thì việc giải chấp tài sản thế chấp gồm 05 bước, nhưng tôi không hề biết bước nào trong 05 bước này và vợ chồng tôi không đăng ký xóa thế chấp để chuyển nhượng cho ông N. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 24 Luật Công chứng chứng thực thì Ủy ban cấp xã không được chứng thực đối với giá trị tài sản chuyển nhượng trên 50.000.000^d và chứng thực không có mặt của bên chuyển nhượng là không đúng quy định, vượt quá thẩm

quyền.

Vào năm 2009, do không có tiền trả cho Ngân hàng nên tôi có thỏa thuận bán cho ông T (không xác định được họ tên, địa chỉ) 05m chiều ngang theo QL 26, nhưng chưa viết giấy tờ và cũng chưa nhận số tiền nào của ông T; tôi cũng có hứa với ông Phạm T1 về việc đổi đất nhưng hai bên chưa có thỏa thuận gì nên chưa có việc đổi đất. Do đó, quá trình thu thập chứng cứ tôi không cung cấp thông tin cho Tòa án, bởi cả hai sự việc trên đều chưa có giao kết gì với nhau trên thực tế.

Vợ chồng tôi xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AG 858 669 cho vợ chồng ông N, bà L nên vợ chồng tôi khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2009 giữa bên bán ông Vương Hồng T, bà H và bên mua ông Hồ Đăng N, bà Phan Thị L được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 29/9/2009 và vợ chồng tôi đồng ý trả cho ông N số tiền còn nợ là 270.000.000^d và lãi phát sinh theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện ủy quyền bị đơn bà Phạm Thị Bích C trình bày:

Ngày 28/9/2009, ông Vương Hồng T, bà H chuyển nhượng cho ông Hồ Đăng N, bà Phan Thị L diện tích đất là 508m² thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ 01, tại Thôn A, xã C, huyện E, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 858669 với giá là 300.000.000^d (ba trăm triệu đồng), và ngày 29/9/2009 vợ chồng ông T, bà H và ông N, bà L đến Ủy ban nhân dân xã C để ký kết hợp đồng và được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực trong, hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông N chuyển tiền vào số tài khoản 63210000005816 của ông T với số tiền 279.000.000^d như yêu cầu của ông T; còn số tiền 21.000.000^d ông N giao trực tiếp cho vợ chồng ông T tại nhà ông T, khi giao số tiền 21.000.000^d này không có ai chứng kiến và không lập giấy tờ gì. Giao xong tiền thì vợ chồng ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, hai bên tiến hành giao đất trên thực địa nhưng không lập văn bản gì, việc giao đất chỉ có vợ chồng ông T và ông N. Tại thời điểm bàn giao đất trên đất có nhà quán tạm của cháu ông T, nhưng do ông N chưa có nhu cầu ở nên không ý kiến gì, ngoài ra không còn tài sản gì khác, vợ chồng ông N quản lý, sử dụng từ khi bàn giao đất. Vì chưa có điều kiện nên đến năm 2017, vợ chồng ông N, bà L mới tiến hành làm thủ tục trước bạ sang tên theo quy định pháp luật và được C quan có thẩm quyền công nhận.

Hiện nay, vợ chồng ông N đã chuyển nhượng 01 phần diện tích đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C, khi làm thủ tục tách bìa do vợ chồng ông T tranh chấp nên chưa làm thủ tục tách bìa được. Cuối năm 2018, ông Phạm Q là người có đất

liền kê ở phía sau có xin ông C cho con gái mở tiệm nước phía trước (vì ông C đã mua một phần diện tích đất này của ông N), ông C có báo cho ông N sự việc trên thì ông N đồng ý.

Tôi xác định giữa ông N và vợ chồng ông T, bà H không có việc thỏa thuận ông N bỏ ra 270.000.000^d để trả nợ thay khoản vay tại Ngân hàng cho vợ chồng ông T và cũng không có việc ông T trả cho ông N số tiền 60.000.000^d, vì giữa hai bên không có nợ nần gì. Mặt khác, ông N chỉ là nhân viên Ngân hàng không có thẩm quyền để cam kết đáo hạn cho ông T đối với 03 khoản vay như ông T trình bày, việc ông T vay và trả nợ cho Ngân hàng bản thân ông T phải tự làm các thủ tục, chứ ông N không làm thay được.

Đối với việc N đơn trình bày không hề làm bất cứ thủ tục sang nhượng gì là vì tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 28/9/2009 xác định vợ chồng ông N có trách nhiệm làm thủ tục sang tên và chịu toàn bộ lệ phí trước bạ theo quy định pháp luật.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất AG 858669 giữa vợ chồng ông N, bà L và vợ chồng ông T, bà H được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực ngày 28/9/2009 là có thật, vợ chồng ông T đã nhận đủ tiền và giao đất. Do đó, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu N đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Chi N1 trình bày:

Vào ngày 16/4/2017, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Đăng N, bà Phan Thị L 01 (một) thửa đất có chiều ngang theo QL 26 là 5m, chiều dài 35m tại thôn A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk nằm trong thửa đất số 314, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 858669 đã được sang tên cho ông N, bà L với giá chuyển nhượng là 620.000.000^d (sáu trăm hai mươi triệu đồng), tại thời điểm chuyển nhượng trên đất không có tài sản gì, vợ chồng tôi đã giao đủ tiền, ông N có viết Giấy sang nhượng tay. Sau đó, vợ chồng tôi tiếp tục mua thêm 01 phần diện tích đất nữa ở phần sau đuôi là ngang 10m, dài 30m, với giá 200.000.000^d và đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông N, hai bên không viết giấy tờ gì thêm. Quá trình làm thủ tục tách thửa để sang tên thì ông Vương Hồng T tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông N thì ông Phạm Q đến nhà tôi xin cho con gái dựng lều tạm bán quán nước phía trước thì vợ chồng tôi đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, vợ chồng tôi đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông N, bà L với vợ chồng tôi thì chúng tôi không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Q trình bày:

Tôi và ông Vương Hồng T có quan hệ anh em rể, tôi có xin ông T cho con gái là Phạm Thị V dựng lều tạm ở phía đất tranh chấp để bán nước, khi cho mượn thì không viết giấy tờ gì, hiện quán nước tôi đang quản lý. Tôi có biết ông T bán cho Phạm T1 một phần diện tích có chiều ngang theo QL 26 là 5m và chỉ viết giấy tờ tay.

Nay vợ chồng ông T khởi kiện vợ chồng ông Hồ Đăng N về tranh chấp đất, nếu Tòa án giải quyết thuộc về đất của ai thì vợ chồng sẽ dỡ căn chòi đi.

Người làm chứng bà Hứa Thị T1 trình bày:

Tôi và vợ chồng ông T có quan hệ bác cháu họ, năm 2008 vợ chồng tôi có mượn đất của ông T để dựng quán tạm để bán chầu cảnh, đến năm 2016 thì trả lại đất cho ông T và dỡ toàn bộ căn nhà tạm đã dựng để chuyển đi nơi khác. Việc ông T bán đất và giao đất cho ai tôi không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 20/01/2022, của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 161, khoản 2 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, các Điều 692, 697, 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1, khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27, tiểu mục 1.1 mục 1 phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Hồng T, bà H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2009 giữa bên bán ông Vương Hồng T, bà H và bên mua ông Hồ Đăng N, bà Phan Thị L được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 29/9/2009 đối với thửa đất số 314, tờ bản đồ 01, có diện tích 508m² tại thôn A, xã C, huyện E, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 858669, do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/12/2006; thay đổi C sở pháp lý sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hồ Đăng N, bà Phan Thị L. Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực.

Ghi nhận việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Q tự nguyện dỡ căn chòi quán tạm sau khi Tòa án giải quyết thuộc về đất của ai.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/01/2022, nguyên đơn ông Vương Hồng T, bà H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

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

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

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của N đơn ông Vương Hồng T, bà H – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 20/01/2022, của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của N đơn ông Vương Hồng T, bà H làm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của N đơn ông Vương Hồng T, bà H Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2009 giữa bên bán ông Vương Hồng T, bà H và bên mua ông Hồ Đăng N, bà Phan Thị L được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 29/9/2009 (Gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đều thừa nhận chữ ký, chữ viết ghi họ tên Vương Hồng T, bà H dưới phần Bên A (bên bán) trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông T và bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng ông N, bà L đã làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 04/7/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E đã thay đổi người sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 858669 mang tên ông Hồ Đăng N, bà Phan Thị L nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật. Việc nguyên đơn cho rằng, mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng là để làm tin không có giá trị pháp lý nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh và

phía bị đơn ông N, bà L không thừa nhận nên lời trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở.

[2.2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng, ông N trả nợ thay số tiền 270.000.000 đồng và rút bìa đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng, số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng 300.000.000 đồng không phù hợp với giá trị thẩm định giá tại thời điểm thế chấp là 410.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy, giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do các bên tự thỏa thuận. Căn cứ vào tài liệu ủy nhiệm chi (BL 50) phù hợp với kết quả trả lời của Ngân hàng TMCP Đ (Bl số 81), cung cấp thông tin như sau:

- *Hồ sơ vay vốn của ông Vương Hồng T năm 2008-2009 đã tiêu hủy theo quy định của BIDV.*

- *Số tài khoản 63210000005816 là của ông Vương Hồng T mở tại BIDV Đông Đắk Lắk, tài khoản này hiện không liên kết với thẻ rút tiền. Ngày 30/9/2009, phát sinh giao dịch ghi có vào TK 63210000005816 số tiền 279.000.000^d Ủy nhiệm chi từ TK 63210000055501- Nội dung : Phan Thị L chuyển trả tiền mua đất GCNQSDĐ số AG 858669. Cùng ngày, TK 63210000005816 phát sinh giao dịch rút tiền mặt, số tiền 278.243.000đ.*

Như vậy, việc bà L đã chuyển tiền mua đất cho ông T là có trên thực tế chứ không phải trả tiền vào trả nợ cho Ngân hàng theo như lời trình bày của nguyên đơn. Hơn nữa, căn cứ vào kết quả cung cấp thông tin của Chi cục thuế khu vực E - M (BL 87), xác định: tại thời điểm tháng 9/2009 thì thửa đất số 314, tờ bản đồ số 01, diện tích 508m² (gồm đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm 308m²), có giá trị theo khung của Nhà nước là 241.156.000^d. Như vậy, việc các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 300.000.000^d đã cao hơn giá trị thực của thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng. Nên kháng cáo của nguyên đơn đối với nội dung này là không có cơ sở.

[2.3]. Xét kháng cáo của N đơn cho rằng, ông bà không đăng ký xóa thế chấp mà tự ông N làm. Nhưng theo biên bản xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E (BL số 111, 112) thể hiện: ngày 30/9/2009, ông Vương Hồng T là người trực tiếp đăng ký xóa thế chấp đối với tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 858669 cấp ngày 19/12/2006, đối với thửa đất 314, tờ bản đồ số 01, diện tích 508m². Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Nguyên đơn cho rằng, từ ngày ký Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất, đã trả cho ông N số tiền 60.000.000 đồng nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ và bị đơn cung không thừa nhận nên không có cơ sở để xem xét.

[2.4]. Theo đơn kháng cáo, ông T có cung cấp giấy nhận tiền đề ngày 18/10/2012 thể hiện vợ chồng ông Vương Hồng T, bà H nhận số tiền 250.000.000 đồng của vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị T2 nhằm sau này sẽ tặng cho quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này không ghi rõ thửa đất nào nên Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để xem xét trong vụ án này. Vì vậy, không cần thiết phải đưa vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Vương Hồng T, bà H là không có căn cứ nên hội đồng xét xử không chấp nhận mà cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, 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.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vương Hồng T, bà H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của N đơn ông Vương Hồng T, bà H - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 20/01/2022, của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, các Điều 692, 697, 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[2]. Tuyên xử:

[2.1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Hồng T, bà H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2009 giữa bên bán ông Vương Hồng T, bà H và bên mua ông Hồ Đăng N, bà Phan Thị L được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 29/9/2009 đối với thửa đất số 314, tờ bản đồ 01, có diện tích 508m² tại thôn A, xã C, huyện E, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 858669, do Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp ngày 19/12/2006; thay đổi C sở pháp lý sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hồ Đăng N, bà Phan Thị L. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực.

[2.2]. Ghi nhận việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Q tự nguyện dỡ căn chòi quán tạm sau khi Tòa án giải quyết thuộc về đất của ai.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vương Hồng T, bà H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai số 0005813 ngày 27/01/2022 và 0005875 ngày 24/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- 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)

Văn Công Dân