

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 84/2021/DS-PT

Ngày: 10-06-2021

V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu
và kiện đòi tài sản

**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

TOÀ 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: Ông Nguyễn Duy Thuận và bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 06 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và kiện đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 70/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Trần Đình A – sinh năm: 1956. Vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị B – sinh năm: 1968. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 3, xã EK, huyện CK, tỉnh Đăk Lăk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công C – sinh năm: 1962

Địa chỉ: 140/9A NLB, xã HT, Tp. B, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

**** Bị đơn:*** Ông Tô Duy D – sinh năm: 1982

Địa chỉ: Buôn K, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1- Ông Lê Trung Đ – sinh năm: 1960 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 3, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ: Luật sư Vũ Trọng E– Văn phòng luật sư HD, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Địa chỉ: 81/6 GP, TDP 6, P. TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

2- Ông Phan Tiến G – sinh năm: 1990. Có mặt.

3- Cao Nữ Hoàng Bích H – sinh năm: 1997. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Phan Tiến G – sinh năm: 1990

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

4- Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Tp. Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 25 Bis NTMK, phường BN, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Võ Thị Hồng K – sinh năm: 1995, chuyên viên QHKKH-CN

Địa chỉ: Thôn 2, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

5- Ông Bùi Tuấn L – sinh năm: 1981. Vắng mặt.

Địa chỉ: 142 NTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

6 -Văn phòng Công chứng M

Đại diện theo ủy quyền: Trần Đặng Miên N. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số 38 NQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ông Trần Đình A, bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Công C trình bày:*

Vợ chồng ông A và bà B nợ bà Lê Thị Xuân Q số tiền 338.000.000đ nhưng không có tiền trả. Mặc dù, nguyên đơn có GCNQSDĐ nhưng do đang có nợ xấu không vay được Ngân hàng nên nguyên đơn sang tên thừa đất số 14480, tờ bản đồ

số 41, diện tích đất 394m² tại thôn 03, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk cho ông Bùi Tuấn L là con trai của bà Q để ông L thế chấp vay tiền của ngân hàng trả nợ cho bà Q, khi nào nguyên đơn trả lại tiền cho ông L để trả nợ ngân hàng thì ông L có trách nhiệm rút GCNQSDĐ về và sang tên lại cho nguyên đơn. Sau đó nguyên đơn đã làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên GCNQSDĐ của mình cho ông L và ông L đã thế chấp vay tiền của Ngân hàng trả hết nợ cho bà Q. Khi đến hạn trả nợ cho ngân hàng do không có tiền nên nguyên đơn đã nhờ ông Tô Duy D (bị đơn) đứng ra vay giúp 500.000.000 đồng để đưa cho ông L trả nợ cho ngân hàng với điều kiện nguyên đơn phải đồng ý cho ông L sang tên GCNQSDĐ từ ông L sang cho ông D để ông D có tài sản thế chấp vay vốn của ngân hàng. Từ thỏa thuận đó nên ngày 15/11/2017 ông L và ông D làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 14480, tờ bản đồ số 41 cho ông D, đồng thời với việc lập hợp đồng chuyển nhượng thì giữa vợ chồng nguyên đơn với ông D còn lập thêm phụ lục hợp đồng chuyển với nội dung nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 cho ông D để vay vốn ngân hàng, sau này nếu nguyên đơn trả hết nợ cho ông D thì ông D phải có trách nhiệm trả lại đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi ông L và ông D hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất với nhau thì ông D đã chuyển nhượng tiếp thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 cho ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G. Nguyên đơn cho rằng chỉ nhờ ông D vay 500.000.000 đồng trong khi thửa đất và tài sản trên đất có giá trị khoảng 1,5 tỷ đồng nhưng ông D đã tự ý chuyển nhượng đất cho ông Đ và ông G mà không có sự bàn bạc tính toán giữa hai bên là không đúng với nội dung mà các bên thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng và trái với quy định của pháp luật. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Duy D với ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G được công chứng tại Văn phòng công chứng M số 017281 ngày 14/12/2018 vô hiệu. Đồng thời, buộc ông D phải trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 và nguyên đơn sẽ có trách nhiệm trả cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng đã nhờ bị đơn vay hộ. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Trung Đ buộc nguyên đơn phải trả lại nhà và đất cho ông Đ và ông G thì nguyên đơn không đồng ý.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết, bị đơn là ông Tô Duy D trình bày:*

Vào tháng 11/2017 (không nhớ cụ thể ngày) qua sự giới thiệu của nguyên đơn và do nhu cầu của công ty TNHH HT do bị đơn làm Giám đốc muốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 của nguyên đơn nên giữa công ty TNHH HT và nguyên đơn lập phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/11/2017, theo đó công ty TNHH HT nhận chuyển nhượng thửa đất trên của nguyên đơn và sẽ chuyển khoản trước cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng

còn giá chuyển nhượng bao nhiêu hai bên sẽ thống nhất thanh toán với nhau sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó bị đơn phát hiện thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 đã được nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Bùi Tuấn L nên bị đơn đã ngừng chuyển tiền và chấm dứt việc chuyển nhượng với nguyên đơn. Sau đó, bị đơn trực tiếp thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 với ông Bùi Tuấn L, thủ tục chuyển nhượng giữa bị đơn với ông L được hoàn thành theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông L xong do không có nhu cầu sử dụng nên bị đơn đã chuyển nhượng lại thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 cho ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng M số 017281 ngày 14/12/2018, thủ tục chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn tất, bị đơn đã giao đất và tài sản trên đất cho ông Đ và ông G sử dụng nên không còn liên quan gì. Vì bị đơn không cho nguyên đơn vay tiền và cũng không nhận thế chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên bị đơn không chấp nhận đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Đ về việc yêu cầu bà B phải trả lại nhà và đất cho ông Đ và ông G.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Trung Đ và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ trình bày:

Năm 2018 ông Đ và ông Phan Tiến G có nhận chuyển nhượng từ ông Tô Duy D thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41, diện tích 394m² tại thôn 03, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng M công chứng ngày 14/12/2018 và đã được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 151641 ngày 07/01/2019 đứng tên ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G. Ông D đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông Đ quản lý sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông D ông Đ hoàn toàn không biết gia đình bà B tranh chấp hay kiện cáo với ai nên là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình và được pháp luật dân sự bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đ không đồng ý.

Trong quá trình sử dụng nhà đất ông Đ đã thuê máy ủi, máy múc ủi hàng rào trước nhà và hông nhà để cải tạo, xây dựng mới nhà và đất tại thửa đất này. Đồng thời, ủy quyền cho ông Phan Tiến G và bà Cao Nữ Hoàng Bích H thế chấp GCNQSDĐ để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Tp. Hồ Chí Minh phòng giao dịch CQ. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị B đã lợi dụng nội dung D định số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 08 tháng 04 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã

chiếm giữ trái phép thửa đất số 14480 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Mặc dù, đến nay Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã ban hành quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 02/03/2020 về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên nhưng bà B vẫn cố tình chiếm giữ trái phép thửa đất số 14480 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông Đ có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết buộc bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho ông Đ và ông G thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41, diện tích 394m² và toàn bộ tài sản công trình kiến trúc gắn liền với đất tại thôn 3, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Tiến G và bà Cao Nữ Hoàng Bích H trình bày:

Năm 2018 ông G và ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông Tô Duy D thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp GCNQSDĐ cho ông G và ông Đ, sau đó ông D đã bàn giao đất cho ông Đ và ông G sử dụng, tiếp đó ông Đ đã ủy quyền cho ông Phan Tiến G và bà Cao Nữ Hoàng Bích H thế chấp GCNQSDĐ để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Tp. Hồ Chí Minh phòng giao dịch CQ. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông Đ và ông G vô hiệu thì ông G không đồng ý vì ông G và ông Đ là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng từ ông D, còn việc ông D tranh chấp với nguyên đơn như thế nào thì ông G không được biết. Ông G và bà H đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng M bà Trần Đặng Miên N trình bày:

Ngày 14/12/2018, ông Lê Trung Đ, ông Phan Tiến G và ông Tô Duy D đến Văn phòng công chứng M yêu cầu công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để chuyển nhượng thửa đất số 14480; tờ bản đồ số 41; địa chỉ thửa đất tại thôn 3, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 084058 do UBND huyện CK cấp ngày 13/4/2015 cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 15/11/2017. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng công chứng đã kiểm tra hồ sơ, giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên hoàn toàn tự nguyện, đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng và đã ký tên vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện không có hành vi lừa dối ép buộc, tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Ông Đỗ Văn R là công chứng viên của Văn phòng công chứng M đã ký công chứng “Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nói trên là đúng thẩm quyền và theo đúng trình tự thủ tục. Việc các bên đương sự có thỏa thuận khác với nhau hay không thì Văn phòng công chứng M không được biết. Nay ông Trần Đình A và bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Lê Trung Đ, ông Phan Tiến G và ông Tô Duy D vô hiệu, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc bận rộn không thể tham gia tố tụng nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Tp. Hồ Chí Minh bà Võ Thị Hồng K trình bày:

Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh – PGD CQ – CN Đắk Lắk đã cho ông Phan Tiến G và bà Cao Nữ Hoàng Bích H vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 5991/19MN/HĐTD ngày 04/03/2019 với nội dung sau:

+ Khế ước nhận nợ 01 số: 5991/19MN/HĐTD/KUNN01: Số tiền vay: 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

- Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 06/03/2019 đến ngày 05/03/2020

- Kỳ hạn trả lãi: 06 tháng/1 lần; Gốc: Trả cuối kỳ

Khách hàng đã tất toán gốc và lãi của món vay 550.000.000 đồng. Sau đó Khách hàng vay lại

+ Khế ước nhận nợ 02 số: 5991/19MN/HĐTD/KUNN02 số tiền: 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

-Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 07/03/2020 đến ngày 06/03/2021

- Lãi trả: 06 tháng/1 lần; Gốc: Trả cuối kỳ

+ Tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/08/2020: 575.550.137 đồng.

Trong đó: Gốc: 550.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 25.550.137 đồng

Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 151641 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/01/2019, Sổ vào sổ cấp GCN: CS22375, đứng tên ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 4622/19MN/HĐBĐ ngày 04/03/2019. Công chứng tại Văn phòng Công chứng CK, số công chứng 01199, quyền

số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CK, tỉnh Đắk Lắk ngày 04/03/2019.

Trong quá trình vay vốn ông Phan Tiến G và bà Cao Nữ Hoàng Bích H, luôn thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng vẫn duy trì hợp đồng cho tới khi nào có vi phạm hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Đ ngân hàng đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng. Ngân hàng không có yêu cầu gì.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Tuấn L sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra chứng cứ và hòa giải, quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và nhiều văn bản tố tụng khác để ông L tham gia tố tụng. Tuy nhiên, ông L đều vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nên Tòa án không lấy được lời khai của ông Bùi Tuấn L.

Tại Bản án số 07/2021/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Các Điều 133, 158, 164, 166, 385, 403, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 52 Luật công chứng; Điều 12, Điều 26 và Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình A và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Duy D với ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G được công chứng tại Văn phòng công chứng M số 017281 ngày 14/12/2018 vô hiệu và yêu cầu buộc ông Tô Duy D phải trả lại cho ông Trần Đình A và bà Nguyễn Thị B thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 để ông A và bà B trả cho ông D số tiền 500.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Trung Đ. Buộc bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41, diện tích 394m² tọa lạc tại thôn 3, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CP 151641 ngày 07/01/2019 đứng tên ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G. Đất có vị trí tứ cận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin như sau:

- Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 39,59m;
- Phía Tây giáp thửa đất số 14479 cạnh dài 39,26m;
- Phía Nam giáp thửa đất số 14478 cạnh dài 10m;
- Phía Bắc giáp đường đi liên thôn cạnh dài 10m.

Tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 căn nhà xây diện tích 139,32m², sân bê tông láng xi măng diện tích 92m², 01 nhà vệ sinh diện tích 1,98m²; hàng rào xây gạch ống dài 31,6m; 01 lò sấy diện tích 16,6m²; mái che khung thép mái lợp tôn thiếc diện tích 58,5m²; 01 cây xoài ghép, 01 cây vải, 02 cây bơ booth và 01 cây muồng đen đều trồng năm 2014.

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

Ngày 24/3/2021 nguyên đơn ông Trần Đình A, bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Duy D với ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G được công chứng tại Văn phòng công chứng M số 017281 ngày 14/12/2018 vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng và không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Lê Trung Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Đình A, bà Nguyễn Thị B giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, ông Lê Trung Đ giữ nguyên đơn yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư Vũ Trọng E- người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Trung Đ cho rằng: Ông Đ và ông G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Tô Duy D. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D ông Đ và ông G biết thửa đất này đứng tên trong GCNQSDĐ là tên ông Bùi Tuấn L, ông L đã chuyển nhượng cho ông D. Quá trình chuyển nhượng giữa ông D với ông Đ, ông G đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, ông D đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông Đ và ông G nên việc chuyển nhượng này là hợp pháp. Phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh theo ý kiến của mình. Hơn nữa tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin và Bản án dân sự phúc thẩm số

15/2020/DS-PT ngày 14/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có hiệu lực pháp luật xác định ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G là người thứ ba ngay tình mua lại tài sản nên được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, đã bác đơn khởi kiện của bà Hiền là đương nhiên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông D. Sau đó ông D đã chuyển nhượng cho ông Đ và ông G. Do vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận đơn kháng cáo của ông A, bà B – Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng 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 đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của ông A bà B – Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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 luận 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Đình A, bà Nguyễn Thị B làm trong hạn luật định, ông A thuộc trường hợp được miễn án phí, bà B đã nộp tạm ứng án phí DSPT là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Đình A, bà Nguyễn Thị B hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Về tố tụng: Bà B ông A kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trình tự thủ tục tố tụng, không triệu tập bị đơn ông Tô Duy D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tuấn L tham gia tố tụng, để đối chất, tranh luận làm rõ nội dung vụ án.

HĐXX xét thấy, hồ sơ vụ án đã thể hiện cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng cho bị đơn cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, các đương sự vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như tại phiên tòa sơ thẩm. Do đó, cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp

với quy định của pháp luật. Kháng cáo của ông A bà B không có căn cứ để chấp nhận. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX hoãn phiên tòa để tiếp tục triệu tập ông D và ông L để đối chất làm rõ nội dung vụ án. HĐXX xét thấy ông D tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, ông L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có kháng cáo đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

[2.2] Về nội dung: Nguyên đơn trình bày do không có tiền trả nợ cho bà Q nên đã sang tên thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41, diện tích đất 394m² tại thôn 03, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk cho ông Bùi Tuấn L là con trai của bà Q để ông L thế chấp vay tiền của ngân hàng trả nợ cho bà Q, khi nào nguyên đơn trả lại tiền cho ông L để trả nợ ngân hàng thì ông L có trách nhiệm rút GCNQSDĐ về và sang tên lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận.

Nguyên đơn cho rằng do cần tiền để trả nợ ông L nên nguyên đơn đã chuyển nhượng thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 cho ông D để nhờ ông D vay 500.000.000 đồng đưa cho ông L trả nợ cho ngân hàng, khi nào bà B ông A thanh toán hết nợ cho ông D thì ông D phải chuyển nhượng lại thửa đất cho ông A bà B nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn có cung cấp phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/11/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Đình A và bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH HT Đắk Lắk do ông D làm giám đốc với nội dung ông A và bà B chuyển nhượng thửa đất số 14480 cho Công ty TNHH HT để tiến hành huy động vốn. Tuy nhiên, ông D thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên với ông L chứ không phải với vợ chồng bà B, tại thời điểm ký phụ lục hợp đồng ông A bà B không còn quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên. Ông D cũng xác định có ký phụ lục hợp đồng để chuyển nhượng đất với ông A bà B nhưng các bên không thực hiện do ông A bà B không còn quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 14480 từ ông Bùi Tuấn L, do không có nhu cầu sử dụng nên ông Tô Duy D tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng M số 017281 ngày 14/12/2018, thủ tục chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn tất, ông Đ và ông G đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 151641 đứng tên ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G. Xét giao dịch dân sự giữa ông D với ông Đ và ông G được xác lập, thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo

quy định của pháp luật. Mặt khác, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin và Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2020/DS-PT ngày 14/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có hiệu lực pháp luật xác định ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G là người thứ ba ngay tình mua lại tài sản nên được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Trung Đ buộc bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41, diện tích 394m² và toàn bộ tài sản công trình trên đất tọa lạc tại Thôn 3, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ đúng pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình A, bà Nguyễn Thị B – giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Đình A và bà Nguyễn Thị B phải chịu 1.500.000 đồng (*Một triệu, năm trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp và đã chi phí xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đình A được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị B phải chịu 450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0007049 ngày 06/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, bà Nguyễn Thị B được nhận lại số tiền 11.550.000 đồng (*mười một triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng*).

Ông Lê Trung Đ được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0010933 ngày 23/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Đình A được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình A, bà Nguyễn Thị B – giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Căn cứ khoản 2, khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Các Điều 133, 158, 164, 166, 385, 403, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 52 Luật công chứng; Điều 12, Điều 26 và Điều 27 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.

[2]. Tuyên xử:

[2.1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình A và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Duy D với ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G được công chứng tại Văn phòng công chứng M số 017281 ngày 14/12/2018 vô hiệu và yêu cầu buộc ông Tô Duy D phải trả lại cho ông Trần Đình A và bà Nguyễn Thị B thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41 để ông A và bà B trả cho ông D số tiền 500.000.000 đồng.

[2.2]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Trung Đ. Buộc bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G thửa đất số 14480, tờ bản đồ số 41, diện tích 394m² tọa lạc tại thôn 3, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 151641 ngày 07/01/2019 đứng tên ông Lê Trung Đ và ông Phan Tiến G. Đất có vị trí tứ cận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin như sau:

- Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 39,59m;
- Phía Tây giáp thửa đất số 14479 cạnh dài 39,26m;
- Phía Nam giáp thửa đất số 14478 cạnh dài 10m;
- Phía Bắc giáp đường đi liên thôn cạnh dài 10m.

Tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 căn nhà xây diện tích 139,32m², sân bê tông láng xi măng diện tích 92m², 01 nhà vệ sinh diện tích 1,98m²; hàng rào xây gạch ống dài 31,6m; 01 lò sấy diện tích 16,6m²; mái che khung thép mái lợp tôn thiếc diện tích 58,5m²; 01 cây xoài ghép, 01 cây vải, 02 cây bơ booth và 01 cây muồng đen đều trồng năm 2014.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Đình A và bà Nguyễn Thị B phải chịu 1.500.000 đồng (*Một triệu, năm trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp và đã chi phí xong.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đình A được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị B phải chịu 450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0007049 ngày 06/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, bà Nguyễn Thị B được nhận lại số tiền 11.550.000 đồng (*mười một triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng*).

Ông Lê Trung Đ được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0010933 ngày 23/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Đình A được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0017580 ngày 30/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

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.

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

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 và 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện CK;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà
(Đã ký)

Văn Công Dân