

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **139/2022/DS-PT**.

Ngày: 05/8/2022.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng, tặng cho, thế chấp và yêu
cầu hủy biến động 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 Vũ Văn Tú

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng

Ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Ván - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 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: 120/2022/DS-PT ngày 21 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp và yêu cầu hủy biến động quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2022/QĐPT-DS ngày 12/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 126/2022/DS-ST ngày 25/7/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Duy K và bà Nguyễn Thị Hồng V.

Địa chỉ: Trương V, thôn H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Duy K và bà Nguyễn Thị Hồng V là: Ông Tô Tiến D. Địa chỉ: đường M, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T.

Địa chỉ: Lê A, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo ủy quyền của ông Q và bà T là ông Nguyễn Văn T; Địa chỉ: Lý K, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị Minh T: Địa chỉ: TDP H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Ông Nguyễn Thế C và bà Nguyễn Thị Kim C: Cùng địa chỉ: Đinh L, TDP 04, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông Phạm Văn N và bà Cao Thị Thanh N; Địa chỉ: TDP H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Bà Ngô Thị Minh N; Địa chỉ: phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo ủy quyền của bà N là: Ông Trần Trọng H; Địa chỉ: Mai H, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Ngân hàng N. Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – chức vụ: Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Hữu T - Chức vụ: Giám đốc chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk. Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Thanh T – chức vụ: Phó trưởng phòng kế hoạch kinh doanh. Địa chỉ: phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B; Người đại diện là ông Y C – Chức vụ: Giám đốc. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng nghị, kháng cáo: Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, nguyên đơn ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Hoàng Duy K và bà Nguyễn Thị Hồng V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Tiến D trình bày:**

Ngày 12/6/2016 vợ chồng ông K, bà V có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Q, bà T thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4,790m², tọa lạc tại Thôn H, phường T, thị xã Buôn Hồ với giá chuyển nhượng là 695.000.000 đồng. Ông K, bà V đã giao số tiền 680.000.000 đồng và ông Q, bà T cũng đã bàn giao đất cho ông K, bà V quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Diện tích đất này có nguồn gốc ban đầu là của ông Phạm Văn N và bà Cao Thị Thanh N. Sau khi nhận chuyển nhượng ông K, bà V đã nhận đất và canh tác, trồng các loại cây như cà phê, tiêu, sầu riêng, từ đó đến nay không ai tranh chấp gì. Do am hiểu pháp luật hạn chế, cũng như quen biết, tin tưởng lẫn nhau nên khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng ông Quỳnh sẽ lấy và đưa sau khi hai bên làm thủ tục công chứng để sang tên. Sau nhiều lần yêu cầu ông Q, bà T đi công chứng để sang tên không được thì mới biết ông N, bà N là chủ cũ vẫn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng và không giao cho ông Q. Ông K, bà V có gặp ông N để trao đổi thì ông N nói không bán mà chỉ bán tạm nếu cô chú muốn sang tên thì phải đưa thêm 70.000.000 đồng. Nên ông K, bà

V có làm đơn khởi kiện rồi rút đơn, quá trình đó ông N, bà N làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là bà Phạm Thị Minh T, sau khi được sang tên bà T tiếp tục chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Minh N.

Nay ông K, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/6/2016 giữa vợ chồng ông bà và ông Q, bà T đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ 31, diện tích 4.790m² tọa lạc thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/4/2021 giữa ông Phạm Văn N, bà Cao Thị Thanh N với bà Phạm Thị Minh T đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ 31, diện tích 4.790m² tọa lạc tại thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu và hủy các giá trị pháp lý tiếp theo về giấy chứng nhận này.

Yêu cầu hủy biến động sang tên đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ 31, diện tích 4.790m² tọa lạc tại thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk từ ông N, bà N sang bà T và hủy giá trị pháp lý của việc đăng ký biến động diện tích đất này từ bà T sang bà N.

Hiện nay bà Nguyễn Thị Minh N đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ 31, diện tích 4.790m² tại Ngân hàng N – chi nhánh B, Đắk Lắk nên nguyên đơn đề nghị hủy luôn hợp đồng thế chấp này.

Trường hợp Tòa án không tuyên hợp đồng có hiệu lực thì yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà và ông Q, bà T là vô hiệu và giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông Q, bà T phải trả lại số tiền đã nhận 680.000.000 đồng. Ngoài ra người đại diện theo ủy quyền còn yêu cầu bồi thường thêm về giá trị cây trồng trên đất nếu tuyên hợp đồng vô hiệu.

*** Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q trình bày:**

Năm 2003 vợ chồng ông bà có cần nợ cả phê từ vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Lệ X với số tiền nợ tương đương 40.000.000 đồng, khi nhận cần nợ thì ông B, bà X giao cho ông Q thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m², tọa lạc tại Thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ quản lý, canh tác và sử dụng nhưng không làm giấy tờ sang nhượng mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Bà X có giao cho ông Q giấy sang nhượng đất giữa ông N và ông C nên ông Q có qua nói ông C viết giấy sang nhượng từ ông C sang cho ông Q vào ngày 18/02/2004 chứ thực tế ông không hề mua bán gì từ ông C.

Sau này khi đi kê khai tôi mới biết thửa đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn N, sau đó ông có nói chuyện với ông N để làm thủ tục sang tên lại cho ông thì mới biết giấy chứng nhận đang được thế chấp tại ngân hàng và nếu có giao giấy thì chỉ giao cho ông C. Đến tháng 02/2012 ông có dẫn theo ông C vào nhà ông N để thương lượng về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thời điểm đó giấy chứng nhận vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng nếu muốn lấy thì phải trả tiền cho Ngân hàng.

Đến ngày 12/6/2016 ông Q sang nhượng thửa đất cho ông K, bà V với số tiền 695.000.000 đồng, ông K, bà V đã giao cho ông số tiền 680.000.000 đồng, số

tiền 15.000.000 đồng còn lại ông K, bà V sẽ giao hết khi ông làm thủ tục sang tên cho ông K, bà V. Ông Q, bà T đã bàn giao đất cho ông K, bà V quản lý sử dụng từ năm 2016 cho đến nay, khi sang nhượng hai bên có viết giấy sang nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tháng 3/2020 bà Vân có yêu cầu ông Q viết lại giấy sang nhượng và yêu cầu ghi ngày sang nhượng là 12/5/2007 với giá là 680.000.000 đồng là không đúng thực tế vì ông sang nhượng cho ông bà năm 2016.

Vợ chồng ông quản lý, canh tác thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m² từ năm 2003 đến năm 2016 rồi chuyển nhượng cho ông K, bà V và ông K, bà V tiếp tục quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Nay ông Q đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu và trả lại số tiền 680.000.000 đồng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế C, bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:**

Do có mối quan hệ mua bán cà phê với nhau nên năm 2003 ông N có cần cho ông một thửa đất rẫy với diện tích khoảng 4.500m². Khi cần thửa đất ông N có nói là đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đang thế chấp tại Ngân hàng, khi nào lấy về sẽ trả cho vợ chồng ông. Khi đó ông N tự viết giấy sang nhượng cho ông nhưng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi có giấy sang nhượng của ông N thì ông liền chuyển nhượng cho bà Trần Thị Lệ X và giao giấy viết tay của N cho bà X mà không làm bất cứ thủ tục giấy tờ nào khác. Sau này bà X có sang nhượng diện tích đất này cho ai nữa hay không thì ông không biết. Đến tháng 02/2004 thì ông Q có đến nhờ ông viết giấy sang nhượng cho ông Q, lúc đó vì đang say rượu nên ông không nhớ mình đã viết gì, ông khẳng định giữa gia đình ông và gia đình ông Q không có quan hệ mua bán gì với nhau. Nay ông K, bà V khởi kiện yêu cầu ông Q, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng như ông Q, bà T yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì vợ chồng ông bà không liên quan gì đến việc mua bán đất với ông Q, bà T.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Minh N và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Trọng H trình bày:**

Ngày 25/5/2021, bà Ngô Thị Minh N có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Minh T 01 lô đất có diện tích 4.790m² đất đã được cấp Giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất số: H 110081, thửa số 22, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ, với giá 400.000.000 đồng, bà N đã giao đủ tiền và bà T cũng đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho bà N quản lý sử dụng. Đất có nguồn gốc là của ông Phạm Văn N, bà Cao Thị Thanh N tặng cho cho con gái Phạm Thị Minh T và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đăng ký biến động sang tên cho bà Phạm Thị Minh T. Đến ngày 31/05/2021 được đăng ký biến động sang tên cho bà Ngô Thị Minh N.

- Ngày 11/06/2021, bà Ngô Thị Minh N ký hợp đồng tín dụng số 5208LAV202100 với Ngân hàng N- Chi nhánh Buôn Hồ, Bắc Đăk Lăk và thế chấp

lô đất trên cho Ngân hàng để vay số tiền là 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*), thời hạn vay là 12 tháng.

Vì vậy, căn cứ Điều 167, Điều 169 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 của Chính Phủ và Điều 133; Điều 500; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, thì bà T và chị N là người được quyền chuyển nhượng và quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*quy định tại Điều 167, Điều 169 Luật đất đai năm 2013*).

Mặt khác quyền sử dụng đất của bà T đã được Cấp giấy CNQSD đất, tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, đất trong thời hạn sử dụng. Đất đủ điều kiện chuyển nhượng (*quy định tại khoản 1, Điều 188 Luật đất đai năm 2013*).

- Việc chuyển nhượng giữa bà T và chị N các bên đã lập hợp đồng và được công chứng theo quy định. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì lô đất trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đăng ký biến động, thay đổi tên chủ sử dụng đất từ bà Phạm Thị Minh T sang tên cho chị Ngô Thị Minh N theo quy định của pháp luật.

- Căn cứ Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 188 - Luật đất đai năm 2013, thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 25/5/2021 giữa bà Phạm Thị Minh T và chị Ngô Thị Minh N đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 31/05/2021. Nên căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về “*Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba khi giao dịch dân sự vô hiệu*” thì việc xác lập, thực hiện giao dịch giữa bà T và chị N không bị vô hiệu.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập 12/6/2016 giữa vợ chồng ông K, bà V với vợ ông Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/4/2021 giữa ông Phạm Văn N và bà Cao Thị Thanh N với bà Phạm Thị Minh T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Minh T và Ngô Thị Minh N là vô hiệu và huỷ các giá trị pháp lý biến động tiếp theo đối với lô đất trên thì bà N không đồng ý vì:

Toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà C, rồi ông C bà C chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà X, vợ chồng ông B, bà X chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà T và sau đó ông Q, bà T chuyển nhượng cho ông K, bà V đã vi phạm vào các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm điều cấm của pháp luật, không tuân thủ về hình thức của giao dịch và người tham gia giao dịch không có quyền chuyển nhượng đất...Quy định tại các Điều 117; 119; 123; 129 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1, các điểm a, b, khoản 3, Điều 167; Điều 188 – Luật đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 của Chính Phủ.

Sau khi bà Nguyệt nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà T, thì bà N vào lô đất để quản lý và canh tác, thì lúc này chị N phát hiện ra gia đình ông ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V đang sử dụng trái phép

lô đất trên của chị N, nên chị N đã yêu cầu gia đình ông K trả lại tài sản cho chị N, nhưng gia đình ông K không trả. Đến ngày 10/06/2021 chị N đã làm đơn khiếu nại về hành vi lấn chiếm đất của vợ chồng ông K, bà V đến UBND phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ để giải quyết và yêu cầu vợ chồng ông K trả lại đất và tài sản trên đất cho chị N. Tuy nhiên vợ chồng ông K, bà V vẫn không trả lại đất và tài sản trên đất cho chị N.

Vì vậy, ông H đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn vợ chồng ông K, bà V và bị đơn vợ chồng ông Q, bà T vô hiệu.

Buộc nguyên đơn vợ chồng ông K, bà V phải có trách nhiệm và nghĩa vụ trả lại cho chị Ngô Thị Minh N quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m². Địa chỉ thửa đất: TDP Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ. Đất đã được cấp Giấy CNQSD đất số: H 110081; ngày 17/05/1996, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đăng ký biến động sang tên cho chị Ngô Thị Minh N vào ngày 31/05/2021, theo quy định của pháp luật.

- Ngân hàng N chi nhánh Buôn Hồ, Bắc Đăk Lăk người đại diện theo uỷ quyền ông Bùi Thanh T trình bày:

Ngày 11/6/2021 bà Ngô Thị Minh N có ký hợp đồng tín dụng số 5208LAV202100 với Ngân hàng N, chi nhánh Buôn Hồ, Bắc Đăk Lăk để vay số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), thời hạn vay là 03 năm kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất cho vay 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Để đảm bảo khoản nợ trên bà N đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m² đất tọa lạc tại Thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ. Đất đã được UBND huyện Krông Búk (nay là UBND thị xã Buôn Hồ) cấp Giấy CNQSD đất số: H 110081; sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: 129113 QSDĐ/DH, ngày 17/05/1996, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đăng ký biến động sang tên cho chị Ngô Thị Minh N vào ngày 31/05/2021, theo hợp đồng bảo đảm số 241761846/2021/HĐTC, ngày 7/6/2021. Khi thế chấp Ngân hàng có đi kiểm tra thực tế và do bà N đang quản lý sử dụng, nay Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên.

Hiện nay do khoản nợ trên của bà N chưa đến hạn thanh toán nên Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với bà N, trường hợp sau này bà N vi phạm hợp đồng thì Ngân hàng sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn Ngân hàng không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N, bà Cao Thị Thanh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên tòa án không tiến hành lấy lời khai, giao nộp chứng cứ và hoà giải với ông N, bà N được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Điều 143; Điều 147; các Điều 155, 156, 157, 158; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 202; 203 Luật Đất đai.

- Căn cứ các Điều 122; 123; 134; 688; 689; 697 Bộ luật dân sự 2005.

- Căn cứ các Điều 117; 120; 500; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự 2015

- Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập 12/6/2016 giữa vợ chồng ông K, bà V với vợ ông Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m², địa chỉ tại: Thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ. Giấy CNQSD đất số: H 110081; ngày 17/05/1996, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đăng ký biến động sang tên cho chị Ngô Thị Minh N vào ngày 31/05/2021.

[2] Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập 12/6/2016 giữa vợ chồng ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V với vợ ông Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m²; địa chỉ tại Thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ. Giấy CNQSD đất số: H 110081; ngày 17/05/1996, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đăng ký biến động sang tên cho chị Ngô Thị Minh N vào ngày 31/05/2021 là vô hiệu.

[2.1] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V giao lại cho bà Ngô Thị Minh N thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m². Địa chỉ thửa đất: TDP Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ. Giấy CNQSD đất số: H 110081; ngày 17/05/1996, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đăng ký biến động sang tên cho chị Ngô Thị Minh N vào ngày 31/05/2021. Được thẩm tra đo đạc thực tế có diện tích là 4.790m². Về vị trí lô đất như sau: Phía đông giáp đường đi, phía Tây giáp đất ông H, phía Nam giáp đất ông H, phía Bắc giáp đất ông Thắng. Trên đất có 63 cây Sầu Riêng, 30 cây Bơ, 01 cây Mít, 01 cây Chè, 428 cây Cà phê, 394 trụ Tiêu (sống), 97 trụ tiêu chết, 22 cây Muồng, 01 Giếng Khoan.

Buộc Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền 680.000.000đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thoả thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/4/2021 giữa ông Phạm Văn N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị Thanh N với bà Phạm Thị Minh T, hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 25/5/2021 giữa bà Phạm Thị Minh T và Ngô Thị Minh N vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của ông K, bà V về việc huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Ngô Thị Minh N với Ngân hàng N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá, án phí quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 07/2022/QĐ-SCBSBA ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã sửa chữa như sau:

Tại dòng thứ 17 từ dưới lên trang 1 của Bản án đã ghi: “*Địa chỉ: Trương Vĩnh K, thôn H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk*”.

Nay được bổ sung là: “*Địa chỉ: Trương Vĩnh K, thôn H (nay là tổ dân phố H), phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk*”.

Tại dòng thứ 01, 02, 03 từ dưới lên trang 1 của bản án đã ghi: “*Bà Ngô Thị Minh N; Địa chỉ Nguyễn Quốc T, phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Trọng H; Địa chỉ phường T, thành phố B, Đắk Lắk, có mặt.*”

Nay được sửa chữa là: “*Bà Ngô Thị Minh N; Địa chỉ: phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo uỷ quyền của bà Ngô Thị Minh N là: Ông Trần Trọng H; Địa chỉ: Mai H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.*”

Ngày 13/5/2022, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ kháng nghị bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

- Ngày 12/5/2022 nguyên đơn ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/5/2022, bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà Vân với ông Q, bà T và không đồng ý trả số tiền 680.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau vì vậy Tòa án tiến hành xét xử theo quy định.

Kiểm sát viên có ý kiến: Quá trình giải quyết Tòa án sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nếu sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Duy K thì không thể xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà N. Do đó cần thay đổi nội dung kháng nghị theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ và đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m², địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ có giấy CNQSD đất số: H 110081; cấp ngày 17/05/1996 là của ông N, bà N đến năm 2003 ông N, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà C (có viết giấy tay nhưng không giao bì do đang thế chấp vay vốn Ngân hàng). Đến năm 2004 ông C, bà C dùng giấy viết tay đó tiếp tục sang nhượng thửa đất cho vợ chồng ông B, bà X; Sau khi nhận chuyển nhượng do ông B, bà X có nợ cả phê đối với vợ chồng ông Q, bà T nên vợ chồng ông B, bà X lại cần trừ nợ cho ông Q, bà T đối với lô đất trên, các lần chuyển nhượng này các bên đều không làm hợp đồng mua bán theo quy định, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông N, bà N vẫn dùng giấy chứng nhận của thửa đất này đi thế chấp vay vốn tại ngân hàng. Từ ngày 06/6/2014 vợ chồng ông Ninh, bà Nam tiếp tục thế chấp thửa đất này để vay vốn nhiều lần tại Ngân hàng N – Chi nhánh Buôn Hồ, Bắc Đăk Lăk . Đến ngày 19/3/2018 đã tắt toán và chấm dứt quan hệ vay mượn.

Như vậy, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m², địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ đã được UBND huyện Krông Buk cấp giấy CNQSD đất số: H 110081; cấp ngày 17/05/1996 cho ông Phạm Văn N. Tại thời điểm ông N chuyển nhượng cho ông C bà C vào năm 2003 thì ông N đang thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn. Khi chuyển nhượng ông N không đưa Giấy chứng nhận cho ông C bà C nhưng ông C bà C cũng không đề nghị được xem Giấy chứng nhận để tìm hiểu thửa đất trên có được phép chuyển nhượng không, ông N có cầm cố, thế chấp cho người khác không mà vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng là không bảo đảm về mặt pháp lý. Thực tế cho thấy tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông N đang thế chấp vay vốn Ngân hàng (vấn đề này đã được các bên thừa nhận) nên ông N không được quyền chuyển nhượng cũng như định đoạt về mặt pháp lý đối với thửa đất trên. Hơn nữa, thửa đất được cấp cho hộ ông Phạm Văn N nhưng hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ có mình ông N ký chuyển nhượng mà chưa có chữ ký của các thành viên khác trong hộ gia đình, đặc biệt là bà Cao Thị Thanh N (vợ ông N). Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và ông Q bà T chứ không phải giữa nguyên đơn với ông N, bà N. Qua các tài liệu trong hồ sơ thì bên chuyển nhượng là ông Q bà T chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất trên nên không

có căn cứ để công nhận hợp đồng này. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập 12/6/2016 giữa vợ chồng ông K, bà V với vợ ông Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m², địa chỉ tại: Thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ mà cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

Tại Điều 137 BLDS 2005 (tương ứng với Điều 131 BLDS 2015) quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Trong vụ án này việc giao nhận đất và tiền chỉ có nguyên đơn và bị đơn thực hiện với nhau nên nguyên đơn và bị đơn phải giao nhận cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả tiền cho nguyên đơn nhưng lại buộc nguyên đơn trả lại đất cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không đúng. Hơn nữa, trong vụ án này người liên quan cũng không có yêu cầu độc lập. Vì vậy, cần buộc bị đơn trả lại tiền cho nguyên đơn và nguyên đơn trả lại đất cho bị đơn.

Về giá trị tài sản, theo kết quả định giá ngày 18/01/2022 thì lô đất đang tranh chấp có giá thị trường là 622.700.000đ (130.000.000đ/sào), tài sản trên đất là 379.519.300đ. Tổng giá trị là 1.002.219.300đ. Cấp sơ thẩm xác định tổng giá trị đất và tài sản trên đất theo giá thị trường là 622.700.000đ là không đúng, bởi lẽ đất được định giá theo giá thị trường, tài sản trên đất được định giá theo quy định của nhà nước. Cấp sơ thẩm xác định tài sản trên đất trị giá là 379.519.300đ nhưng lại xác định tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 622.700.000đ là không đúng quy định.

Như vậy, giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 695.000.000đ, số tiền đã giao là 680.000.000đ, giá trị hiện tại là 1.002.219.300đ. Chênh lệch 322.219.300đ. (1.002.219.300 – 680.000.000đ).

Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do cả nguyên đơn và bị đơn, xét về lỗi là 50/50, mỗi bên phải chịu 50% tiền chênh lệch (322.219.300đ : 2 = 161.109.650đ).

Vì vậy, cần buộc ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V giao lại cho ông Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m². Địa chỉ thửa đất: TDP Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ. Được thăm tra đo đạc thực tế có diện tích là 4.790m². Về vị trí lô đất như sau: Phía đông giáp đường đi, phía Tây giáp đất ông H, phía Nam giáp đất ông H, phía

Bắc giáp đất ông T. Trên đất có 63 cây Sầu Riêng, 30 cây Bơ, 01 cây Mít, 01 cây Chè, 428 cây Cà phê, 394 trụ Tiêu (sống), 97 trụ tiêu chết, 22 cây Muồng, 01 Giếng Khoan.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền 841.109.650đ. (622.700.000đ + 161.109.650đ).

[4] Xét nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ: Tại Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKSBH-DS ngày 13/5/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ cho rằng: Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm giải quyết về hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS nhưng lại căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26 để giải quyết; Khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì không áp dụng quy định của pháp luật tại Điều 137 BLDS 2005 và Điều 131 BLDS 2015 dẫn đến giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không đúng. Về nội dung: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật, bên mua đã nhận đất và tạo dựng tài sản trên đất được chính quyền định phương và những hộ xung quanh xác nhận nên cần công nhận hiệu lực của hợp đồng. Vì vậy, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ đã kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập 12/6/2016 giữa vợ chồng ông K, bà V với vợ ông Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m². Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện viện kiểm sát cho rằng Tòa án sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, đã thay đổi nội dung kháng nghị theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. HĐXX xét thấy cấp sơ thẩm cũng đã thu thập đầy đủ những tài liệu cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải trả đất cho bị đơn mà lại buộc nguyên đơn trả lại đất cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với việc áp dụng pháp luật trong việc xác định quan hệ tranh chấp ở cấp sơ thẩm có sự nhầm lẫn nên cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho phù hợp. Vì vậy, cấp phúc thẩm cần sửa lại án sơ thẩm theo hướng phân tích trên mà không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc Tuyên bố các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/4/2021 giữa ông Phạm Văn N, bà Cao Thị Thanh N với bà Phạm Thị Minh T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Minh T và bà Ngô Thị Minh N đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790 m², địa chỉ tại: Thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ là vô hiệu và hủy các giá trị pháp lý biến động tiếp theo về Giấy chứng nhận này và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Ngô Thị Minh N với Ngân hàng N. HĐXX xét thấy:

Ngày 14/01/2003 ông Phạm Văn N viết giấy sang nhượng đất cà phê cho ông Nguyễn Thế C diện tích 4,5 sào cà phê với giá 5.940 kg cà phê. Ngày 18/02/2004 ông C viết giấy nội dung ông C sang nhượng diện tích 4,5 sào đất cho ông bà

Nguyễn Ngọc Q số tiền 40.000.000 đồng, hai bên viết giấy viết tay không được công chứng chứng thực theo quy định nhưng ông C đã giao đất cho ông Q quản lý sử dụng. Ngày 12/6/2016 ông Q bà T viết giấy tay sang nhượng thửa đất trên cho ông K bà V với giá 680.000.000 đồng (đối với giấy viết tay về việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông Q đề ngày 12/5/2007 là không đúng). Xét thấy việc ông N viết giấy chuyển nhượng và giao thửa đất để cầm trả nợ cho ông C bà X là có thật. Tuy nhiên, đến ngày 06/4/2021 ông N bà N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là bà Phạm Thị Minh T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Buôn Hồ là không đúng với thực tế sử dụng đất vì ông N bà N không còn quản lý sử dụng đất từ năm 2003 và cũng không biết ai đang quản lý, sử dụng cho đến khi có đơn khởi kiện của ông Khánh, bà Vân. Việc tặng tài sản đã chuyển nhượng của ông N bà N cho con gái là bà Phạm Thị Minh T là vi phạm vào điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 BLDS 2005 (Điều 123 BLDS 2015).

Tuy nhiên, như đã nhận định ở mục [2], nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn chưa phải là chủ sử dụng tài sản hợp pháp theo quy định của pháp luật nên việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/4/2021 giữa ông Phạm Văn N và bà Cao Thị Thanh N với bà Phạm Thị Minh T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Minh T và Ngô Thị Minh N; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà N với Ngân hàng N vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với việc bà Nguyệt đã thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay vốn tại Ngân hàng N, hiện nay số nợ trên chưa đến hạn và Ngân hàng không có yêu cầu nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

Do đó chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông K, bà V yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đối với lô đất đang tranh chấp và đã nộp chi phí là 4.500.000đ và đã chi 4.500.000đ cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Do yêu cầu của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu đối với chi phí này là phù hợp.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn ông K, bà V phải chịu án phí DSST không có giá ngạch đối với phần không được chấp nhận là 300.000đ, bị đơn ông Q, bà T phải chịu 37.233.000.000đ án phí DSST có giá ngạch.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ; Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn: Chấp nhận một phần liên quan đến kháng cáo của bị đơn.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm: 14/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Điều 143; Điều 147; các Điều 155, 156, 157, 158; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 15, khoản 2 khoản 3 Điều 46, khoản 2 khoản 3 Điều 107 Luật đất đai năm 2003.

- Căn cứ các Điều 188; 202; 203 Luật Đất đai 2013.

- Căn cứ các Điều 122; 127; 128; 137; 688; 689; 697 Bộ luật dân sự 2005.

- Căn cứ các Điều 117; 122; 123; 500; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự 2015

- Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V về việc đề nghị tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Q, bà Phan Thị Bích T đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m², địa chỉ tại: Thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Q, bà Phan Thị Bích T đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m², địa chỉ tại: Thôn Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

[2] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V giao lại cho ông Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.790m². Địa chỉ thửa đất: TDP Hợp Thành, phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ. Được thẩm tra đo đạc thực tế có diện tích là 4.790m². Về vị trí lô đất như sau: Phía đông giáp đường đi, phía Tây giáp đất ông H, phía Nam giáp đất ông H, phía Bắc giáp đất ông T. Trên đất có 63 cây Sầu Riêng, 30 cây Bơ, 01 cây Mít, 01 cây Chè, 428 cây Cà phê, 394 trụ Tiêu (sống), 97 trụ tiêu chết, 22 cây Muồng, 01 Giếng Khoan.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền 841.109.650đ.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng

đất xác lập ngày 06/4/2021 giữa ông Phạm Văn N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị Thanh N với bà Phạm Thị Minh T, hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 25/5/2021 giữa bà Phạm Thị Minh T và Ngô Thị Minh N vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của ông K, bà V về việc huỷ các biến động kèm theo. Không chấp nhận yêu cầu của ông K, bà V về việc huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Ngô Thị Minh N với Ngân hàng N.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Ông Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu 4.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Được khấu trừ vào số tiền đã nộp. (Đã chi phí xong).

[5] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Duy Kh, bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu 300.000đ án phí DSST. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0007207 ngày 08/7/2021, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

Ông Nguyễn Ngọc Q và bà Phan Thị Bích T phải chịu 37.233.000đ án phí DSST.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng Duy K, bà Nguyễn Thị Hồng V, không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại số tiền 600.000đ án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0018029 ngày 17/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

Ông Nguyễn Ngọc Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000đ án phí số tiền án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0018041 ngày 20/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

Trường hợp Bản án 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 thoả 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã Buôn Hồ;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú