

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 238/2020/DS-PT

Ngày 31-12- 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu  
cầu hủy giấy chứng nhận quyền  
sử dụng đất

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Anh Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Huân, ông Doãn Đình Quyền

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 238/2020/TBTL-TA ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DSST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 261/2020/QĐ-PT ngày 01/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 239/2020/QĐ-PT ngày 22/12/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Sơn L, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn 9, xã ET, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Hằng N, sinh năm 1983; địa chỉ: 02 Y, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

2. Bị đơn: Ông YÊ, sinh năm 1971; địa chỉ: Buôn EM, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Y A, sinh năm 1994; địa chỉ: 306 NT, phường T, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Tiến T – Luật sư ký hợp đồng với Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 306 NT, phường T, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

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

- Ông Nguyễn Duy V, sinh năm 1977; địa chỉ: Buôn EM A, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

- Bà Trần Thị B, sinh năm 1982; địa chỉ: Buôn EM A, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

- Ngân hàng H; địa chỉ: 25 Bis NK, phường B, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh - vắng mặt.

\* Người kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn.

\* Cơ quan kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Tháng 12 năm 1993, ông Nguyễn Sơn L có nhận sang nhượng của ông YÊ diện tích đất khoảng 3.000m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế hiện nay là 3.260m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 3870, tờ bản đồ số 14, tại buôn EM A, xã EB, huyện KA (nay là huyện CK), tỉnh Đắk Lắk với giá 3 cây vàng 97%. Quá trình thực hiện việc sang nhượng, hai bên mới chỉ lập giấy tờ viết tay với nội dung “Giấy xin sang nhượng đất cà phê thổ”, có chính quyền địa phương xác nhận và các bên thống nhất nhờ ông AL là thủ tục sang tên, nhưng cho đến nay vẫn chưa sang tên cho ông L. Thời điểm này, thửa đất của ông YÊ do không kiểm tra nên các bên đều không biết là đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông YÊ.

Sau khi mua đất, ông L sử dụng từ năm 1993 không có tranh chấp. Trên đất hiện tại có 01 căn nhà xây cấp 4 do ông xây dựng từ năm 2001 và ông cho vợ chồng con trai là ông Nguyễn Duy V và bà Trần Thị B ở nhờ từ năm 2001 cho đến nay. Đến tháng 10/2008, khi cán bộ Ngân hàng vào thẩm định thửa đất này thì ông mới biết thửa đất số 3870, tờ bản đồ số 14 đã được sang tên cho ông V, bà B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 824049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2016.

Nay ông L đề nghị Tòa án buộc ông YÊ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất cà phê thổ” ngày 22/12/1993; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YÊ, bà HK với ông Nguyễn Duy V, bà Trần Thị B và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 824049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2016 đứng tên ông Nguyễn Duy V và bà Trần Thị B.

Tòa án đã giải thích cho ông L về hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông YÊ vào năm 1993 nhưng ông không có yêu cầu gì, nếu có tranh chấp ông khởi kiện bằng một vụ án khác.

**\* Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ông YÊ xác định, năm 1993 ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sơn L một lô đất có diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> tại buôn EM A, xã EB, huyện KA (nay là huyện CK, tỉnh Đắk Lắk) với giá 3 cây vàng 97%. Quá trình thực hiện việc mua bán hai bên có lập giấy tờ viết tay vào ngày 22/12/1993 với nội dung “Giấy xin sang nhượng đất cà phê thổ” có xác nhận của ban tự quản buôn và chính quyền địa phương (UBND xã EB), ông YÊ và ông L cùng ký xác nhận giấy tờ này. Ông L đã giao đủ vàng cho ông YÊ và ông YÊ cũng bàn giao đất cho ông L kể từ thời điểm nhận vàng (ngày 22/12/1993). Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông L, trên đất chỉ trồng cây cà phê, ngoài ra không có tài sản gì khác. Thời điểm này ông chưa biết đất của mình chuyển nhượng cho ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông không kiểm tra và không hỏi chính quyền địa phương, mặc dù

trước đó ông có làm thủ tục kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng 01 đến 02 năm sau ông mới nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và ông đã nhiều lần liên hệ với ông L để hoàn tất thủ tục sang tên nhưng ông L không thực hiện trong khi đất chuyển nhượng ông L vẫn sử dụng. Sau đó một thời gian thì ông L có xây dựng một căn nhà tạm trên thửa đất này và đến khoảng năm 2000 thì ông Nguyễn Duy V, là con trai ông L, lập gia đình và cùng vợ là bà Trần Thị B chuyển đến ở trên ngôi nhà mà ông L đã xây dựng trước đó. Vợ chồng ông V, bà B quản lý và sử dụng đất từ đó cho đến nay.

Năm 2015, ông YÊ dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đổi với thửa đất số 3870, tờ bản đồ số 14 do UBND huyện KA cấp cho ông để đi vay số tiền 20.000.000 đồng tại Hội nông dân xã. Năm 2016, ông V, bà B gặp ông YÊ đề nghị để ông V, bà B trả số tiền 20.000.000 đồng mà ông đã vay và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho ông V, bà B. Vì ông V, bà B có nói với ông YÊ rằng ông L đã cho vợ chồng ông V thửa đất này nên ông YÊ đồng ý để ông V, bà B trả nợ thay cho ông YÊ và ông YÊ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà B.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông YÊ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/1993 thì ông YÊ không đồng ý. Vì mọi thủ tục ông YÊ đã hoàn thành với ông L, ông YÊ đã giao đất cho ông L và ông L đã giao đủ vàng từ năm 1993. Kể từ khi mua đất, ông L đã sử dụng, quản lý, canh tác, trồng trọt, xây dựng nhà cửa công trình trên đất và không có tranh chấp gì.

Ông YÊ đã được Tòa án giải thích quy định về việc yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng ông xác định không có yêu cầu gì. Trường hợp có yêu cầu, ông YÊ sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

**\* Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B trình bày:**

Bà Trần Thị B với ông Nguyễn Duy V có mối quan hệ là vợ chồng (kết hôn theo quy định pháp luật vào năm 2000), ông Nguyễn Sơn L là bố đẻ của ông V và là bố chồng của bà. Năm 2000, sau khi kết hôn thì bà với ông V chuyển đến sinh sống trên thửa đất số 3870 tờ bản đồ số 14, diện tích 3.260m<sup>2</sup> tại buôn EM A, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, đất này thuê của ông YÊ. Các bên có lập hợp đồng thuê đất nhưng đã bị thất lạc và cũng không nhớ giá tiền thuê.

Năm 2015, vợ chồng bà B và ông V thỏa thuận với ông YÊ về việc chuyển nhượng thửa đất trên. Giữa hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ lô đất theo quy định pháp luật. Ngày 04/02/2016, bà B và ông V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 824049 đứng tên ông Nguyễn Duy V và bà Trần Thị B đổi với thửa đất số 3870 tờ bản đồ số 14. Sau đó, bà với ông V thế chấp tại Ngân hàng H - Phòng giao dịch CK để vay số tiền 300.000.000 đồng. Thời điểm khi bà với ông V đến ở trên thửa đất 3870 thì trên đất có một ngôi nhà làm tạm để trông coi cà phê (theo bà là nhà của ông YÊ). Sau đó vợ chồng bà B sửa chữa xây nhà mới và ở ổn định cho đến hiện nay. Ngoài ra năm 2017 ông bà còn khoan 01 giếng trên diện tích đất để phục vụ tưới tiêu, trồng trọt và xây thêm 01 lò sấy diện tích khoảng 24m<sup>2</sup> để sấy nông sản của dân quanh vùng. Hiện nay lò sấy vẫn đang sử dụng, hoạt động bình thường.

Nay ông Nguyễn Sơn L yêu cầu ông YÊ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/1993 thì bà không có ý kiến gì. Bà xác định thửa đất này là tài sản chung của bà với ông V nhận chuyển nhượng từ ông YÊ là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Nay ông Nguyễn Sơn L yêu cầu hủy GCNQSDĐ thì bà không đồng ý.

Bà và ông V hiện đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 120/2019/QĐST-HNGĐ ngày 19/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin. Ông V hiện tại là người đang sử dụng, quản lý thửa đất 3870. Đối với khoản nợ của Ngân hàng H, ông V đã trả xong thì bà không có ý kiến gì. Ngoài ra bà cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Tòa án đã giải thích cho bà về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng bà không có yêu cầu gì, nếu có phát sinh tranh chấp bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

**\* Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy V trình bày:**

Ông Nguyễn Sơn L là cha đẻ của ông Nguyễn Duy V, ông V với bà Trần Thị B là vợ chồng có đăng ký kết hôn năm 2000 (đã ly hôn từ ngày 19/12/2019). Sau khi kết hôn, ông V và bà B được ông Nguyễn Sơn L và bà Lê Thị T là bố mẹ đẻ của ông V cho mượn một phần diện tích của thửa đất 3870 tại buôn EM A, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk mà cha mẹ ông mua lại của ông YÊ từ năm 1993 để ở. Từ khi mua lô đất này thì ông L và bà T trồng cây, sản xuất, tạo lập tài sản trên đất. Đến năm 2000, ông L xây ngôi nhà có diện tích khoảng 40m<sup>2</sup> cho ông và bà B ở nhờ, đến năm 2010 ông và bà B nâng cấp, cơi nới thêm diện tích ngôi nhà, năm 2017 có xây 01 hàng rào cao 2m để chắn bụi ở lò sấy cho xung quanh nhà. Ông V và bà B ở ổn định cho đến nay.

Từ khi mua đất của ông YÊ năm 1993, ông L không chuyển đổi tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà thửa đất vẫn đứng tên ông YÊ, một phần do điều kiện gia đình khó khăn một phần do ông YÊ cố tình không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L mà lại thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng (ông không biết rõ tên, địa chỉ và số tiền vay). Sau này bà Trần Thị B biết được ông YÊ đang sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 3870 để thế chấp vay số tiền 20.000.000 đồng tại Ngân hàng (không biết rõ ngân hàng gì) nên bà B đưa cho ông YÊ 20.000.000 đồng để trả tiền vay này và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng cho ông V và bà B. Đến cuối năm 2015 vợ chồng ông V hoàn tất thủ tục sang nhượng lô đất trên theo quy định của pháp luật và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 824049 đứng tên ông Nguyễn Duy V và bà Trần Thị B. Việc ông V và bà B làm thủ tục sang tên thửa đất trên thì ông Nguyễn Sơn L không biết vì ông V và bà B cố tình giấu để mục đích dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay vốn làm ăn. Ông xác định việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với ông YÊ là sai, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông với bà B là sai đối tượng. Do đó ông L đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp số CA 824049 đứng tên ông và bà Trần Thị B; yêu cầu ông YÊ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3870 thì ông V đồng ý. Ngoài ra ông V không có yêu cầu gì khác.

Trước đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V và bà B thế chấp tại Ngân hàng H - Phòng giao dịch CK vay số tiền 300.000.000 đồng. Hiện nay ông V đã trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền cùng với tiền lãi theo quy định của pháp luật và đã lấy tài sản thế chấp, ông không có yêu cầu gì về việc trả nợ này. Nếu có yêu cầu ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Tòa án đã giải thích cho ông về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng ông không có yêu cầu gì, nếu có phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

**\* Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng H trình bày:**

Ngày 14/02/2020 Ngân hàng H khởi kiện yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 3870, tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 824049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2016 do ông Nguyễn Duy V và bà Trần Thị B thế chấp tại Ngân hàng để thu hồi nợ. Nay ông V đã trả hết toàn bộ số nợ đã vay và tiền lãi suất cho Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp cho ông V, do đó Ngân hàng từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án, kể cả các phiên tòa và rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập.

**\* Người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng CK, ông Phan Đông Tùng trình bày:**

Ngày 03/12/2015 Văn phòng công chứng CK tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là ông YÊ và bà HK với bên mua là ông Nguyễn Duy V và bà Trần Thị B. Khi thực hiện giao dịch này Văn phòng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục, các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên Văn phòng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00006633 ngày 03/12/2015 giữa các bên. Địa điểm công chứng được thực hiện tại trụ sở Văn phòng công chứng CK theo quy định tại Điều 44 Luật công chứng.

Văn phòng công chứng CK đề nghị vắng mặt không tham gia các buổi làm việc, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như các phiên tòa.

**\* Tại công văn số 1694/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 06/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk có nội dung:**

Ngày 14/7/1993, ông YÊ được Ủy ban nhân dân huyện KA, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 946100 đối với thửa đất số 3870, tờ bản đồ số 14, tại xã EB. Ngày 03/12/2015 ông YÊ và bà HK chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho ông Nguyễn Duy V và bà Trần Thị B theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00006633 do Văn phòng công chứng CK công chứng ngày 03/12/2015 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CK cập nhật chỉnh lý biến động quyền sở hữu cho ông V và bà B. Ngày 15/01/2016 ông V và bà B có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Căn cứ khoản 3 Điều 105, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 37, Điều 76 và Điều 79 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 824049 ngày 04/02/2016 đứng tên ông Nguyễn Duy V và bà Trần Thị B là đúng trình tự thủ tục. Do đó đề nghị Tòa án giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất này.

**\* Tại bản án số 21/2020/DS-ST ngày 16/09/2020, của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144; 147; 157; 165; 203; 217; 220; 235; 244; 266 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 30 và khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Áp dụng khoản 1 Điều 188, Điều 195 luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

***Tuyên xử:***

1. Về yêu cầu khởi kiện: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Sơn L yêu cầu ông YÊ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy xin sang nhượng đất cả phê thổ” ngày 22/12/1993 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 824049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2016 đứng tên ông Nguyễn Duy V và bà Trần Thị B.

2. Tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy xin sang nhượng đất cả phê thổ” ngày 22/12/1993 giữa ông Nguyễn Sơn L và ông YÊ vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Đối với nghĩa vụ về tài sản: Buộc ông YÊ phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Sơn L 03 cây vàng 97%.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải chịu thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Đối với quyền sử dụng đất: Các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết, nếu có tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng H về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 3870, tờ bản đồ số 14.

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

- Ngày 26/9/2020, bị đơn ông YÊ kháng cáo Bản án sơ thẩm và cho rằng bản án sơ thẩm không đánh giá khách quan, toàn diện, mâu thuẫn và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đề nghị hủy bản án sơ thẩm, bởi lẽ:

+ Đây là tài sản chung của ông YÊ và bà HK chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Sơn L và bà Lê Thị T nhưng bản án sơ thẩm không đưa bà HK và bà Lê Thị T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

+ Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích và các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông YÊ phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Sơn L 03 cây vàng 97% là vi phạm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm tố tụng.

+ Ông YÊ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trái pháp luật.

- Ngày 17/9/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Sơn L kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì chưa giải quyết triệt để nội dung vụ án.

- Ngày 12/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có quyết định kháng nghị số 952/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì các lý do:

+ Trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/9/2019, ông L bổ sung yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông YÊ, bà HK với ông V, bà B vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết yêu cầu này là vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông YÊ với ông L đã thực hiện nên theo nghị quyết 02 thì được công nhận nhưng cấp sơ thẩm bác là không đúng.

+ Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và chỉ buộc ông YÊ phải trả vàng cho ông L, còn quyền sử dụng đất lại giải quyết bằng vụ án khác là ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên.

+ Bản án sơ thẩm không đưa quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” vào là xác định thiếu quan hệ pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông YÊ và người đại diện theo ủy quyền của ông YÊ xin thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/1993 giữa ông YÊ với ông Nguyễn Sơn L.

Ông Nguyễn Sơn L và người đại diện theo ủy quyền của ông L giữ nguyên quan điểm đã trình bày và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi một phần nội dung kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự - hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Sơn L; đơn kháng cáo và việc thay đổi một phần nội dung đơn kháng cáo bị đơn ông YÊ và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và việc thay đổi một phần nội dung kháng nghị là hợp pháp nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng H vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

[2.1] Đối với nội dung kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Sơn L, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại đơn khởi

kiện đề ngày 05/6/2019, ông Nguyễn Sơn L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông YÊ. Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/9/2019, ông Nguyễn Sơn L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YÊ với ông Nguyễn Duy V, bà Trần Thị B, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 824049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2016 đứng tên ông Nguyễn Duy V và bà Trần Thị B. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thông báo thụ lý bổ sung và khi giải quyết vụ án đã không xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YÊ với ông Nguyễn Duy V, bà Trần Thị B là giải quyết thiếu yêu cầu của đương sự, vi phạm quy định tại Điều 5; điểm d khoản 2 Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Ông Nguyễn Sơn L có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/1993 với ông YÊ. Cả ông YÊ và ông L đều không có yêu cầu về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông YÊ ngày 22/12/1993 vô hiệu thì Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông YÊ phải trả lại ông L 03 cây vàng là vượt quá phạm vi giải quyết vụ án. Và việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng chưa xem xét đến yếu tố lỗi của các bên, từ đó giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng với Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[2.3] Xét kháng nghị cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng thì ông YÊ đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không vi phạm về nội dung; các bên đã thanh toán xong tiền và đã nhận đất không có tranh chấp, chỉ vi phạm về hình thức của Hợp đồng nên theo quy định tại Điều 30 Luật Đất đai, Nghị quyết 02/202004/NQ-HĐTP thì được công nhận hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng nội dung kháng nghị này là có căn cứ. Tuy nhiên, để xem xét công nhận hợp đồng hay không cần phải đánh giá cùng lúc 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Sơn L với ông YÊ và hợp đồng giữa ông YÊ, bà HK với ông Nguyễn Duy V, bà Trần Thị B mới bảo đảm tính đúng đắn, toàn diện của vụ án.

[2.4] Việc Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét, quyết định Hợp đồng tín dụng nhưng trong bản án không xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” là thiếu sót, nên nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Sơn L cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa triệt để và đề nghị hủy án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như đã nhận định ở trên, cùng lúc tồn tại 02 hợp đồng chuyển nhượng, người khởi kiện yêu cầu giải quyết cả 02 hợp đồng nhưng cấp sơ thẩm bỏ sót yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; từ đó dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa triệt để, toàn diện. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo này của ông Nguyễn Sơn L là có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của ông YÊ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Đối với nội dung kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà HK và bà Lê Thị T vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án có đưa bà HK, là vợ của ông YÊ và bà Lê Thị T, là vợ của ông Nguyễn Sơn L vào viết bản tự khai nhưng lại không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan trong quá trình tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trong bản án là bỏ sót người tham gia tố tụng; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bởi lẽ tài sản này có bao gồm quyền lợi của bà HK và bà Lê Thị T.

[4.2] Xét nội dung kháng cáo của ông YÊ cho rằng ông YÊ không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Bản án sơ thẩm lại giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với nội dung kháng cáo này trùng với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử đã nhận định ở mục [2.2], do đó, kháng cáo này của ông YÊ là có căn cứ chấp nhận.

[4.3] Xét nội dung kháng cáo cho rằng ông YÊ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trái pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng nội dung kháng cáo này là chưa có căn cứ. Bởi lẽ ngoài lời thừa nhận, đồng ý của ông YÊ thì Tòa án còn xem xét đến tính hợp pháp về cả nội dung lẫn hình thức của hợp đồng; việc thỏa thuận đó có trái pháp luật và trái đạo đức xã hội hay không. Bên cạnh đó, cùng lúc tồn tại 02 hợp đồng chuyển nhượng nên phải xem xét toàn diện, cùng lúc giá trị pháp lý của 02 hợp đồng chuyển nhượng mới đảm bảo tính đúng đắn, toàn diện và triệt để của vụ án.

[5] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Cần chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; chấp nhận một phần kháng cáo của ông YÊ đã được thay đổi một phần tại phiên tòa phúc thẩm; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Sơn L để hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là ông Nguyễn Sơn L, ông YÊ thuộc đối tượng được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

#### **Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Sơn L; chấp nhận một phần kháng cáo ông YÊ và một phần Quyết định kháng nghị số 952/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Sơn L và ông YÊ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] 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 Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện CK;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

(đã ký)

**Trần Anh Tuấn**