

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 102/2022/DS - PT

Ngày: 31/5/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

- TH nh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Bế Văn Toàn - 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 - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2022/TLPT-DS ngày 04/04/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2022/QĐ - PT ngày 04/5/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Ph.

Địa chỉ: Thôn 7B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Thanh Q.

Địa chỉ: số 18/8 N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N (vắng mặt) và bà Phùng Thị PH1 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn 4, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

Ông Phạm Duy C. Địa chỉ: Thôn A, xã K, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Thanh K – Chi nhánh Công ty Luật TNHH H & G; Địa chỉ: Đặng Trần C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Xuân H2.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện T, tỉnh Thanh Hoá (đều vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đặng Thanh Q. Địa chỉ: số 18/8 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3. Địa chỉ: Thôn 8, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T: Bà Nguyễn Thị H3.

3.3. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện E. Địa chỉ: 05 Trần Hưng Đ, thị trấn A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh Thanh Hoá. Địa chỉ: Tiêu khu 1, phường H, thị xã N, huyện T, tỉnh Thanh Hoá (vắng mặt).

3.5. Văn phòng công chứng Hải H. Địa chỉ: Thôn Tr, xã H, huyện T, tỉnh Thanh Hoá (vắng mặt).

3.6. Văn phòng công chứng P. Địa chỉ: 28 Chu Văn A, thị trấn A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Theo kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà PH1.

5. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và là đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đặng Thanh Q trình bày:***

Trước đây ông H, bà Ph có vay tiền của bà PH1, ông Nguyễn Văn N. Do làm ăn gặp khó khăn nên bà PH1 yêu cầu ông H, bà Ph và gia đình ông H, bà Ph phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất để sang tên đất cho bà Ph1, ông N 04 diện tích đất tại thôn 7B, xã A và 04 lô đất tại huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Đến tháng 3 năm 2020 thì tổng gốc, lãi suất và tiền dịch vụ sang tên quyền sử dụng đất là 3.350.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng và sang tên 08 quyền sử dụng đất thì bà PH1 có viết cho bà Nguyễn Thị Ph, ông H 01 giấy cho vay tiền với nội dung “Ông H, bà Ph còn nợ bà PH1 số tiền 3.350.000.000 đồng với lãi suất 1%/tháng. Tôi có đứng tên 04 cái bìa tại huyện T, Thanh Hóa với số tiền 04 bìa là 2.350.000.000 đồng; khi nào gia đình Ph H trả số tiền trên là 2.350.000.000 đồng, tôi phải có trách nhiệm đi sang tên đổi chủ cho gia đình 04 cái bìa ở Thanh Hóa. Còn 04 cái bìa ở thôn 7B, xã A cho vay với số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng với lãi suất 1 %/tháng bao giờ trả hết số tiền trên tôi sẽ sang tên đổi chủ cho gia đình”.

Như vậy, về 04 diện tích đất tại xã A thì bà PH1 cho chuộc lại với số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi suất phát sinh, còn 04 bìa ở Thanh Hóa thì cho chuộc với số tiền 2.350.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi bà Ph ông H xin trả 1.000.000.000 đồng và lãi suất phát sinh để chuộc lại 04 thửa đất tại xã A thì bà PH1 không cho trả tiền và chuộc lại.

Tôi xác định việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là để làm tin cho khoản vay tiền trước đó. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng này nhằm che đậy cho một giao dịch dân sự khác là giao dịch dân sự giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nay bà PH1, ông Nguyễn Văn N không thực hiện như đã cam kết nên bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Xuân H2, ông

Nguyễn Văn H1 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ph, ông H, bà L, ông H2, ông H1 với vợ chồng bà Ph1, ông N vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Do có mối quan hệ làm ăn lâu năm, vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph nhiều lần vay mượn vợ chồng ông N, bà PH1 số tiền tính đến ngày 04/11/2019 tổng số tiền là: 2.647.000.000đ. Thời hạn vay thanh toán dứt điểm từng tháng một và lãi suất do các bên thỏa thuận miệng với nhau. Quá trình vay mượn, vợ chồng H, Ph làm ăn thua lỗ và vay mượn nhiều người nên vợ chồng N, PH1 yêu cầu vợ chồng H, Ph làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với 03 giấy CNQSDĐ số: BI 825290, BI 911595, BI 913848, địa chỉ: tại xã A, huyện E, Đắk Lắk để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng. Vì tổng số nợ tính đến ngày 30/11/2019 đã hơn 3.168.622.000 đồng.

Sau đó, vợ chồng H, Ph vẫn không có khả năng trả nợ gốc và lãi H ng tháng nhưng vẫn liên tục viện ra nhiều L do để tiếp tục vay mượn vợ chồng N, PH1. Vợ chồng N, PH1 đã yêu cầu vợ chồng H, Ph phải trả bớt nợ và lãi sau đó muốn vay để làm ăn thì sẽ tính tiếp thì vợ chồng H, Ph bảo rằng đã bàn bạc với bố mẹ và anh chị em ngoài Thanh Hóa là sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng N, PH103 mảnh đất tại huyện T, Thanh Hóa để làm tin.

Lo sợ khoản tiền cho vay bị mất nên ngày 31/12/2019 vợ chồng N, PH1 đã đồng ý nhận chuyển nhượng 03 mảnh đất tại huyện T, Thanh Hóa gồm: GCNQSDĐ số 677773, thửa đất số 366c, tờ bản đồ số 32, diện tích 774,8m² do UBND huyện T, Thanh Hóa cấp cho ông Nguyễn Xuân H. GCNQSDĐ số 677775, thửa đất số 366, tờ bản đồ số 32, diện tích 483,4m² do UBND huyện T, Thanh Hóa cấp cho bà Lê Thị L. GCNQSDĐ số 677772, thửa đất số 366b, tờ bản đồ số 32, diện tích 764,7m² do UBND huyện T, Thanh Hóa cấp cho ông Nguyễn Xuân H2.

Vợ chồng H, Ph sau đó muốn vay tiếp một số tiền để đầu tư làm ăn và đóng tiền thuế liên quan đến việc xin cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, vợ chồng N, PH1 yêu cầu phải trả bớt nợ mới cho vay lại thì vợ chồng H, Ph mang GCNQSDĐ số CQ 545351 thế chấp để đảm bảo tạm thời cho khoản nợ 400.000.000 đồng trong tổng số tiền đang nợ (giá trị tài sản thế chấp khoảng 460.000.000 đồng).

Ngày 20/01/2020, các bên làm hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng. Vợ chồng N, PH1 sau đó đã cho vợ chồng H, Ph tiếp tục vay, tổng số tiền nợ cho đến ngày 03/02/2020 đã lên tới gần 4.100.564.000 đồng.

Tính đến thời điểm ngày 06/02/2020 tổng số nợ của vợ chồng H, Ph sau khi đã căn trừ nợ tiền mua bán heo và tiền hàng còn lại là 3.293.994.000 đồng. Ngày 08/02/2020, các bên gặp nhau để tính toán công nợ, vợ chồng H, Ph giao cho vợ chồng N, PH1 một tờ giấy vay tiền và xác nhận đến thời điểm hiện tại còn nợ vợ chồng N, PH1 số tiền 3.350.000.000 đồng bao gồm toàn bộ gốc và lãi. Đồng thời, xác nhận vợ chồng N, PH1 chỉ đứng tên 04 GCNQSDĐ ở Thanh Hóa và 04 GCNQSDĐ ở xã A, huyện E chỉ là thế chấp làm tin. Vợ chồng N, PH1 bảo sao chuyển nhượng thế chấp làm tin có 03 GCNQSDĐ ở Thanh Hóa mà lại ghi là 04 GCN QSDĐ thì vợ chồng H, Ph bảo muốn thế chấp để vay tiền tiếp.

Vợ chồng N, PH1 nhận thấy khó có thể thu hồi lại khoản tiền đã cho vợ chồng H, Ph vay vì vợ chồng này ngoài nợ vợ chồng N, PH1 thì còn nợ bên ngoài rất nhiều mà nay lại đòi vay thêm. Các bên đã ngồi lại bàn bạc theo hướng vợ chồng H, Ph bán đất để trả nợ và chuyển nhượng thêm 01 GCNQSDĐ ở Thanh Hóa thì 02 bên mới tiếp tục làm ăn và cho vay. Sau đó, vợ chồng H, Ph thống nhất đồng ý bán 04 mảnh đất tại xã A, huyện E để trả nợ cho vợ chồng N, PH1. Giá trị 04 mảnh đất trên tương đương số tiền 2.350.000.000 đồng (Vì giá trị 04 mảnh đất này cao hơn 04 mảnh ở Thanh Hóa). Đồng thời, các bên thống nhất việc chuyển nhượng 03 mảnh đất trước đây ở Thanh Hóa và chuyển nhượng tiếp mảnh còn lại để cân trừ nốt số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại và coi như không còn nợ nần gì nhau. Sau khi xóa nợ, vợ chồng H, Ph muốn vay tiếp để làm ăn thì vợ chồng N, PH1 sẽ xem xét giúp đỡ.

Ngày 25/02/2020, vợ chồng H, Ph bảo em trai mình là ông Nguyễn Xuân H2 ra ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số hiệu: CP 677734, thửa đất số 366a, tờ bản đồ số 32, diện tích 1912,5m² để hoàn tất cân trừ 04 mảnh đất ở Thanh Hóa tương ứng số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngày 27/02/2020, vợ chồng H Ph và N, PH1 ra Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng 04 mảnh đất tại xã A, huyện E để trừ khoản nợ 2.350.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng tương ứng để phù hợp với khung giá đất nH nước tính thuế. Riêng mảnh đất số hiệu: M908758, số thửa 14, tờ bản đồ 28, diện tích 2865m² thì không liên quan trong vụ án này vì vợ chồng H, Ph chỉ đứng tên giùm một người khác đang nợ tiền vợ chồng N, PH1 ký chuyển nhượng giùm cho người đó để cân trừ nợ đối với vợ chồng N, PH1.

Khoảng thời gian vợ chồng N, PH1 thực hiện quyền sang tên đối với 04 mảnh đất nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng H, Ph thì có nhiều người tìm đến nH vợ chồng này để đòi nợ. Qua một số người quen cho biết thì số nợ vợ chồng này nợ bên ngoài lên đến nhiều tỷ đồng. Vợ chồng H, Ph tìm gặp vợ chồng N, PH1 đề nghị vay thêm tiền để trả nợ nhưng lúc này vợ chồng N, PH1 không dám cho vay thêm vì lo sợ không có điều kiện trả nợ. Bức xúc vì không vay được thêm tiền, ngày 05/03/2020 vợ chồng H, Ph đã nộp đơn khởi kiện vợ chồng N, PH1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tôi cho rằng là không có căn cứ, bởi lẽ: Việc các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng để cân trừ công nợ đối với 04 mảnh đất tại xã A, huyện E và 04 mảnh đất ở huyện T, Thanh Hóa là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với ý chí của các bên.

Thời điểm bàn bạc trước ngày 08/02/2020 các bên chỉ thể chấp làm tin. Tuy nhiên, sau đó các bên đã thống nhất thay đổi ý chí thỏa thuận từ thể chấp sang chuyển nhượng để cân trừ toàn bộ công nợ, tiền gốc và lãi. Khi ra ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đều trong trạng thái minh mẫn, không bị ép buộc, có sự chứng kiến của công chứng viên, đã được nghe và đã đọc lại toàn bộ nội dung trong hợp đồng. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng, các bên đã đăng ký thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà PH1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên là hoàn toàn không có căn cứ. Vợ chồng

ông N, bà PH1 đồng ý bán lại tài sản trên, nếu vợ chồng nguyên đơn có nhu cầu nhưng phải tính theo giá trị thị trường.

Đối với 04 mảnh đất ở huyện T, tỉnh Thanh Hóa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và GCNQSDĐ. Tôi đề nghị Quý tòa tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập, vì các quyền sử dụng đất này họ đã chấp nhận chuyển nhượng cho vợ chồng N, PH1 để cản trừ khoản nợ 1.000.000.000 đồng khi nguyên đơn và bị đơn thống nhất cản trừ để xóa nợ. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là anh, em, bố mẹ của nguyên đơn, biết rõ tình trạng vay nợ của người thân mình nên mới đồng ý bán cho bị đơn để không còn mắc nợ gì nhau.

Vì vậy, nay bà Ph, ông H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất đã xác lập là vô hiệu thì phía bị đơn không đồng ý, vì việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và đã sang tên quyền sử dụng đất cho bà Ph1, ông N. Nếu ông H, bà Ph có phương án thỏa thuận thì phía bị đơn ông N, bà Ph1 sẽ trao đổi lại với bà Ph, ông H sau.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn T trình bày:***

Vợ chồng T, H3 với vợ chồng ông H, bà Ph là chỗ quen biết, nên vào ngày 25/11/2019 chúng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H, bà Ph diện tích đất 3154,3m², thửa số 156, tờ bản đồ số 50, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 545351 với giá 300.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Ph, ông H đặt cọc 100.000.000 đồng; còn lại số tiền 200.000.000 đồng ông H, bà Ph hẹn 03 tháng sẽ thanh toán và chúng tôi bàn giao đất.

Tuy nhiên, sau khi chúng tôi sang tên quyền sử dụng đất cho ông H, bà Ph thì ông H, bà Ph vẫn không trả tiền. Đồng thời, còn giấu vợ chồng chúng tôi thực hiện việc sang tên cho ông N, bà Ph1. Do ông H, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên chúng tôi cũng chưa bàn giao đất cho ông H, bà Ph. Vì vậy, nay chúng tôi đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng tôi với ông H, bà Ph để chúng tôi thực hiện việc sang tên lại cho chúng tôi theo quy định.

**** Theo đơn yêu cầu độc lập, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L và người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thanh Q trình bày:***

Bà Trần Thị L có quan hệ là mẹ ruột của ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph là con dâu. Cuối năm 2019, vợ chồng con trai có liên hệ với gia đình ngoài quê xin mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn trong lúc khó khăn. Vào tháng 12/2019, H có về quê và nhờ bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho bà PH1, bà L không biết bà PH1 là ai, chỉ nghe con trai nói là người cho vay tiền ở Đắc Lắc, giờ phải ký sang tên họ mới cho vay tiền. Vì không quen biết và không mua bán gì với bà PH1 nhưng vì đã hứa cho con mượn giấy chứng nhận và bà L nghe H, Ph nói việc sang tên chỉ để đảm bảo cho khoản vay, khi nào Ph, H trả tiền cho bà PH1 thì sẽ sang tên lại nên bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 tại Văn Phòng công chứng H.

Khi sang nhượng có ghi trong hợp đồng số tiền nhưng thực chất bà L không nhận được khoản tiền nào và cũng không bàn giao đất, tài sản trên đất cho bà PH1. Nay xác định bà PH1 không đồng ý cho chuộc lại nên bà L làm đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 giữa bà Lê Thị L với bà PH1 đối với quyền sử dụng đất số CP 677735, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/11/2018 mang tên bà Lê Thị L tại thôn A, nay là Thôn Đại Q, xã Hải L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để sang tên lại cho bà L. Tuy nhiên, nay đại diện theo ủy quyền của bà L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận.

*** Theo đơn yêu cầu độc lập, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H2 và người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thanh Q trình bày:**

Ông Nguyễn Xuân H có quan hệ là anh ruột của ông Nguyễn Xuân H2. Cuối năm 2019, vợ chồng em trai có liên hệ với gia đình ngoài quê xin mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn trong lúc khó khăn. Vào tháng 02/2020 H có về quê và nhờ ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho bà PH1, ông H2 không biết bà PH1 là ai, chỉ nghe em trai nói là người cho vay tiền ở Đắc Lắc, giờ phải ký sang tên họ mới cho vay tiền. Vì không quen biết và không mua bán gì với bà PH1 nhưng vì đã hứa cho em trai mượn giấy chứng nhận và ông H2 nghe H, Ph nói việc sang tên chỉ để đảm bảo cho khoản vay, khi nào Ph, H trả tiền cho bà PH1 thì sẽ sang tên lại nên ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2020 tại Văn Phòng công chứng H.

Khi sang nhượng có ghi trong hợp đồng số tiền n H2 thực chất ông H2 không nhận được khoản tiền nào và cũng không bàn giao đất, tài sản trên đất cho bà PH1. Nay xác định bà PH1 không đồng ý cho chuộc lại nên ông H2 làm đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2020 giữa ông Nguyễn Xuân H2 với bà PH1 đối với quyền sử dụng đất số CP 677734, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/11/2018 mang tên ông Nguyễn Xuân H2 tại thôn A, nay là Thôn Đại Q, xã H, huyện T, tỉnh Thanh Hóa và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để sang tên lại cho ông H2. Tuy nhiên, nay đại diện theo ủy quyền của ông H2 xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận.

*** Theo đơn yêu cầu độc lập, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 và người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thanh Q trình bày:**

Ông Nguyễn Văn H1 có quan hệ là em ruột của ông Nguyễn Xuân H. Cuối năm 2019, vợ chồng anh trai có liên hệ với gia đình ngoài quê xin mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn trong lúc khó khăn. Vào tháng 12/2019 anh H có về quê và nhờ ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho bà Ph1, ông H1 không biết bà PH1 là ai, chỉ nghe anh trai nói là người cho vay tiền ở Đắc Lắc, giờ phải ký sang tên họ mới cho vay tiền. Vì không quen biết và không mua bán gì với bà Ph1, H2 vì đã hứa cho anh trai mượn giấy chứng nhận và ông H1 nghe H, Ph nói việc sang tên chỉ để đảm bảo cho khoản vay, khi nào Ph, H trả tiền cho bà PH1 thì sẽ sang tên lại nên ông ký hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 tại Văn Phòng công chứng H.

Khi sang nhượng có ghi trong hợp đồng số tiền nhưng thực chất ông H1 không nhận được khoản tiền nào và cũng không bàn giao đất, tài sản trên đất cho bà PH1. Nay xác định bà PH1 không đồng ý cho chuộc lại nên ông H1 làm đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn H1 với bà PH1 đối với quyền sử dụng đất số CP 677732, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/11/2018 mang tên ông Nguyễn Văn H1 tại thôn A, nay là Thôn Đại Q, xã Hải L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để sang tên lại cho ông H1. Tuy nhiên, nay đại diện theo ủy quyền của ông H1 xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng H trình bày:**

Vào các ngày 31/12/2019 và 25/02/2020 Văn phòng công chứng tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra hồ sơ, giấy tờ do người yêu cầu công chứng cung cấp, xét thấy thông tin trên giấy tờ phù hợp với quy định. Những người yêu cầu công chứng tỉnh táo, minh mẫn, thể hiện rõ quan điểm, ý chí của mình nên Văn phòng công chứng đã soạn thảo văn bản. Tất cả những người tham gia ký kết đã đọc lại văn bản, công chứng viên đã giải thích rõ nội dung, hậu quả của việc chuyển nhượng. Người yêu cầu đã thống nhất và tự nguyện cùng ký vào trang cuối của hợp đồng. Do đó, việc công chứng là hoàn toàn khách quan, trung thực và phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Quá trình tố tụng đại diện Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện E và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh Thanh Hóa xác định việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng và nộp hồ sơ cấp quyền sử dụng đất tại Chi nhánh, khi thay đổi cơ sở pháp lý không có khiếu nại, khiếu kiện. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DSST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; điểm i khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 203; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 124; Điều 131; Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/12/2019 giữa ông Nguyễn Xuân H với bà PH1 đối với diện tích 774,8m², thửa số 366c, tờ bản đồ số 32, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 677733, do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 14/11/2018 mang tên ông Nguyễn Xuân H tại thôn 12, xã Hải L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/02/2020 giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph với bà PH1, ông Nguyễn Văn N đối với các quyền sử dụng đất:

+ Quyền sử dụng đất số BI 825290, thửa số 118, tờ bản đồ số 50, diện tích 6524,2m², do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 04/11/2014 mang tên ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph tại thôn 7B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất số BI 911595, thửa số 134, tờ bản đồ số 50, diện tích 8472,8m², do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 01/4/2014 mang tên ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph tại thôn 7B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất số BI 913848, thửa số 138, tờ bản đồ số 50, diện tích 17230,6m², do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 10/12/2013 mang tên ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph tại thôn 7B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất số M 908758, thửa số 14, tờ bản đồ số 28, diện tích 3154,3m², do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 18/11/2019 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 tại thôn 7B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

1.2. Chấp nhận đơn khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3; bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Xuân H2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 25/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 với ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph đối với diện tích 3153,3m², thửa số 156, tờ bản đồ số 50, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 545351, do UBND huyện E cấp ngày 18/11/2019 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 tại thôn 7B, xã A, huyện E (đã thay đổi cơ sở pháp lý ngày 09/3/2020 mang tên bà PH1, ông Nguyễn Văn N).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/12/2019 giữa bà Lê Thị L với bà PH1 đối với diện tích 483,4m², thửa số 366, tờ bản đồ số 32, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 677735, do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 14/11/2018 mang tên bà Lê Thị L tại thôn 12, xã Hải L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (đã thay đổi cơ sở pháp L ngày 07/01/2020 mang tên bà PH1).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/02/2020 giữa ông Nguyễn Xuân H với bà PH1 đối với diện tích 1912,5m², thửa số 366a, tờ bản đồ số 32, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 677734, do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 14/11/2018 mang tên ông Nguyễn Xuân H tại thôn 12, xã Hải L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (đã thay đổi cơ sở pháp L ngày 02/3/2020 mang tên bà PH1).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn H2 với bà PH1 đối với diện tích 764,7m², thửa số 366b, tờ bản đồ số 32, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 677732, do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 14/11/2018 mang tên ông Nguyễn Văn H1 tại thôn A, xã Hải L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (đã thay đổi cơ sở pháp L ngày 07/01/2020 mang tên bà PH1).

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền hủy giá trị pháp L đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị L, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 có trách nhiệm

liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/12/2021, ông Nguyễn Văn N và bà PH1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định.

Ngày 07/12/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar ban hành Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DSST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ, vi phạm thẩm quyền giải quyết vụ án, xét xử vượt quá phạm vi khởi kiện, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm:

- Ngày 10/5/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph có đơn xin rút toàn bộ đơn khởi kiện.

- Ngày 10/5/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà PH1 có đơn xin rút một phần nội dung đơn kháng cáo, giữ nguyên kháng cáo đối với việc Tòa án tuyên hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 qua ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph, từ ông H, bà Ph qua ông N, bà PH1 liên quan đến thửa số 156, tờ bản đồ số 50.

- Ngày 11/5/2022, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời có yêu cầu độc lập là bà Lê Thị L, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Văn H1 có đơn xin rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà PH1 giữ nguyên kháng cáo đối với việc Tòa án tuyên hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa số 156, tờ bản đồ số 50 có nguồn gốc là đất của ông T, bà H. Quá trình tranh luận, người đại diện theo ủy quyền và Luật sư của bị đơn ông N, bà PH1 đề nghị bác yêu cầu độc lập của ông T, bà H3 và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H3 với ông H, bà Nguyễn Thị Ph và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Nguyễn Thị Ph với ông N, bà PH1 có hiệu lực pháp luật, vì ông N, bà PH1 là người thứ 3 ngay tình và hợp đồng chuyển nhượng đất đã hoàn thành, thủ tục đầy đủ và đảm bảo với quy định của pháp luật, đã sang tên cho ông N, bà PH1 nên vợ chồng ông N, bà Ph1 có toàn quyền sử dụng thửa đất số 156, tờ bản đồ số 50 liên quan đến vợ chồng ông T, bà H3.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H3 không đồng ý với ý kiến của phía bị đơn, bà H3 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Nguyễn Thị Ph với ông N, bà PH1 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao dịch dân sự khác nên vô hiệu và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm đã tuyên.

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

- Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Qua tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận việc nguyên đơn rút toàn bộ đơn khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan rút đơn yêu cầu độc lập, bị đơn rút một phần kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án. Đối với phần còn lại của vụ án liên quan đến thửa số 156, tờ bản đồ số 50 có nguồn gốc là từ ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng đất của các bên không giải quyết hậu quả của hợp đồng là giải quyết vụ án chưa triệt để nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại các hợp đồng chuyển nhượng đất liên quan đến thửa đất số 156, tờ bản đồ số 50 mà ông T, bà H3 có đơn yêu cầu độc lập. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như giải quyết vượt quá phạm vi đơn khởi kiện đối với quyền sử dụng đất số M 908758, thửa số 14, tờ bản đồ số 28, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng vô hiệu nhưng lại tuyên hủy hợp đồng, mặc dù bị đơn không yêu cầu giải quyết các khoản vay tiền giữa nguyên đơn, bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là giải quyết chưa triệt để vụ án. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà PH1 và chấp nhận 01 phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar như đã phân tích ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, ý kiến của Kiểm sát viên.

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà PH1 trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét thấy, tại Tòa án cấp phúc thẩm ngày 10/5/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph có đơn xin rút toàn bộ đơn khởi kiện; Ngày 11/5/2022, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có đơn yêu cầu độc lập là bà Lê Thị L, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Văn H1 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập và được bị đơn ông N, bà PH1 đồng ý theo biên bản thỏa thuận tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và tại phiên tòa phúc thẩm.

Ngày 10/5/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà PH1 có đơn xin rút một phần nội dung đơn kháng cáo và giữ nguyên nội dung kháng cáo đối với việc Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H3 với ông H, bà Nguyễn Thị Ph và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa ông H, bà Nguyễn Thị Ph với ông N, bà PH1 liên quan đến thửa đất số 156, tờ bản đồ số 50,

Xét thấy, việc rút toàn bộ đơn khởi kiện, rút đơn yêu cầu độc lập và rút một phần đơn kháng cáo của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận nên hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ một phần việc giải quyết vụ án đối với các quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên liên quan đến yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập và nội dung kháng cáo của các đương sự đã rút yêu cầu mà liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 118, tờ bản đồ số 50; thửa đất số 134, tờ bản đồ số 50; thửa đất số 138, tờ bản đồ số 50 và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 366, tờ bản đồ số 32; thửa đất số 366a, tờ bản đồ số 32; thửa đất số 366b, tờ bản đồ số 32; thửa đất số 366c, tờ bản đồ số 32 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Xét phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà PH1 và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 liên quan đến thửa số 156, tờ bản đồ số 50, thì thấy:

Vào ngày 25/11/2019, bà H, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 913848 cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph. Sau đó, ngày 27/02/2020 vợ chồng nguyên đơn ông H, bà Ph tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà PH1 và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E đăng ký biến động đứng tên vợ chồng ông N, bà Ph1. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, vợ chồng ông N, bà Ph1 cho rằng họ là người thứ 3 hợp pháp ngay tình, vì vợ chồng ông N, bà Ph1 nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà H3 với vợ chồng ông H, bà Nguyễn Thị Ph đã hoàn thành, đúng quy định pháp luật; vợ chồng ông H, bà Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời vợ chồng ông N, bà Ph1 đã thanh toán đầy đủ tiền bằng việc cân trừ khoản nợ vay trước đó của vợ chồng ông H, bà Ph và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động đứng tên vợ chồng ông N, bà Ph1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H3 với ông H, bà Nguyễn Thị Ph và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà Ph và ông N, bà PH1 là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà Ph1. Do đó, người đại diện ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm về phần này và giao cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Xét thấy, ý kiến trình bày của phía bị đơn là có cơ sở, vì Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 với ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H, bà Ph và Nguyễn Văn N, bà PH1 mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, vợ chồng bà H, ông T đồng ý trả lại số tiền đã nhận từ vợ chồng ông H, bà

Ph là 100.000.000 đồng và vợ chồng ông H, bà Ph cũng đồng ý nhận số tiền này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là giải quyết chưa triệt để vụ án. Tại cấp phúc thẩm phía vợ chồng ông N, bà Ph1, vợ chồng ông H, bà Ph đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc trả tiếp số tiền còn lại 200.000.000 đồng nhưng vợ chồng bà H, ông T không đồng ý mà phải thanh toán theo giá thị trường hiện nay nhưng vợ chồng ông H, bà Ph, vợ chồng ông N, bà Ph1 không đồng ý. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Vì vậy, cần chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà PH1 và chấp nhận 01 phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, huỷ một phần Bản án sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung đối với phần đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 liên quan đến thửa đất số 156, tờ bản đồ số 50 tại thôn 7B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk mà ông T, bà H3 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà Ph và vợ chồng ông H, bà Ph tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà Ph1. Mặt khác, khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án cần phải làm rõ giá trị pháp L của hai hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên để xác định tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng để có căn cứ giải quyết vụ án đúng với quy định của pháp luật.

Về sai sót khác của Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, đó là giải quyết vụ án vượt quá phạm vi đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với quyền sử dụng đất số M 908758, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28; nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng vô hiệu nhưng lại tuyên hủy hợp đồng; mặc dù bị đơn không yêu cầu giải quyết các khoản vay tiền trước đó giữa nguyên đơn, bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là giải quyết chưa triệt để vụ án, vì có mối quan hệ liên quan cùng vụ án mà không thể tách rời. Tuy nhiên, do các đương sự đã rút yêu cầu nên không cần đặt ra xem xét giải quyết nữa.

[4] Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ một phần việc giải quyết vụ án nên phần án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết như sau:

+ Bà Lê Thị L, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Văn H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà PH1, ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Xuân H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Do hủy Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định đối với phần đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn T nên phần án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 4 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận việc nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph có đơn xin rút toàn bộ đơn khởi kiện; chấp nhận việc bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà PH1 có đơn xin rút một phần nội dung đơn kháng cáo; chấp nhận việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời có đơn yêu cầu độc lập là bà Lê Thị L, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Văn H11 có đơn xin rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar và đình chỉ một phần việc giải quyết vụ án đối với các Quyết định mà nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập rút yêu cầu và bị đơn là người kháng cáo rút nội dung kháng cáo liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đây:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/12/2019 giữa ông Nguyễn Xuân H với bà PH1 đối với thửa đất số 366c, tờ bản đồ số 32, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 677733, do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 14/11/2018 mang tên ông Nguyễn Xuân H tại thôn 12, xã Hải L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/02/2020 giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph với bà PH1, ông Nguyễn Văn N đối với các quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất số BI 825290, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 50 do Ủy ban nhân dân huyện Ecấp ngày 04/11/2014 mang tên ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph tại thôn 7B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất số BI 911595, thửa số 134, tờ bản đồ số 50 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 01/4/2014 mang tên ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph tại thôn 7B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất số BI 913848, thửa đất số 138, tờ bản đồ số 50 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 10/12/2013 mang tên ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph tại thôn 7B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất số M 908758, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 18/11/2019 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 tại thôn 7B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/12/2019 giữa bà Lê Thị L với bà PH1 đối với thửa đất số 366, tờ bản đồ số 32, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 677735, do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 14/11/2018 mang tên bà Lê Thị L tại thôn 12, xã Hải L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (đã thay đổi cơ sở pháp lý ngày 07/01/2020 mang tên bà PH1).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/02/2020 giữa ông Nguyễn Xuân H với bà PH1 đối với thửa đất số 366a, tờ bản đồ số 32, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 677734, do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 14/11/2018 mang tên ông Nguyễn Xuân H tại thôn 12, xã Hải L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (đã thay đổi cơ sở pháp lý ngày 02/3/2020 mang tên bà PH1).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn H1 với bà PH1 đối với thửa đất số 366b, tờ bản đồ số 32, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 677732, do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 14/11/2018 mang tên ông Nguyễn Văn H1 tại thôn A, xã Hải L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (đã thay đổi cơ sở pháp lý ngày 07/01/2020 mang tên bà PH1).

2/ Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà PH1 và chấp nhận 01 phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đối với phần đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà H3 với vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Ph liên quan đến thửa số 156, tờ bản đồ số 50, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 545351, do UBND huyện E cấp ngày 18/11/2019 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 tại thôn 7B, xã A, huyện E (đã thay đổi cơ sở pháp lý ngày 09/3/2020 mang tên bà PH1, ông Nguyễn Văn N). Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea Kar thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

3/ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

- Buộc bà PH1, ông Nguyễn Văn N phải chịu 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) và có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Xuân H số tiền nêu trên.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Xuân H 1.000.000 đồng (một triệu đồng) còn lại theo biên lai thu tạm ứng của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

- Bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn T số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) còn lại theo biên lai thu tạm ứng của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

4/ Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị L, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Văn H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Lê Thị L 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0006209 ngày 16/3/2020 (do bà Nguyễn Thị Ph nộp thay) của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân H 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0006210 ngày 16/3/2020 (do bà Nguyễn Thị Ph nộp thay) của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H1 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0006211 ngày 16/3/2020 (do bà Nguyễn Thị Ph nộp thay) của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

- Bà PH1, ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Xuân H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0006208 ngày 16/3/2020 và hoàn trả cho bà Ph, ông H số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) phí dân sự sơ thẩm đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0006171 ngày 05/3/2020.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn T thì án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Ph1, ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Hoàn trả cho bà PH1, ông Nguyễn Văn N 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai số 60AA/2021/0005724, 60AA/2021/0005723 ngày 20/12/2021 (do Phạm Văn C nộp thay) của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Y Phi Kbuôr