

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **247/2024/DS-PT**

Ngày: **08 – 8 – 2024**

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

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

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 Trần Duy Phương

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường, bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi – Thư ký.

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

Ngày 08 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2024/TLPT-DS ngày 27/3/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do có kháng cáo của bị đơn ông Y D Mlô và bà H N Niê đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị B, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Y D Mlô, sinh năm 1968;

2.2. Bà H N Niê, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Buôn Y B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (đều có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Y A T Niê, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số 306 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Tiến T – Văn phòng luật sư B, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số 306 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị H S1 Niê, sinh năm 1995;

3.2. Anh Y S2 Adrong, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Buôn Y B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (đều vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị H S1 Niê và anh Y S2 Adrong: Ông Y A T Niê; Địa chỉ: Số 306 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

3.3. Ông Y L Ayun, sinh năm 1968;

3.4. Bà H M1 Adrong, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Buôn K B, xã C1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (đều có mặt)

3.3. Anh Võ Đăng T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 04A, đường M, thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

3.4. Anh Võ Đăng K, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 04A, đường M, thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

3.5. Chị Võ Thị C, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 185/22/7 Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

3.6. Anh Võ Đăng D, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số 61/67 đường số M, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.7. Ủy ban nhân dân xã E, huyện C; Địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh H – Chức vụ: Chủ tịch. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3.8. Chị H M L Niê, sinh năm 1990; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.9. Chị H T Niê, sinh năm 1992; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.10. Chị H M2 Niê, sinh năm 1999; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.11. Chị H T W Niê, sinh năm 2001; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.12. Chị H M3 Niê, sinh năm 1997; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.13. Bà H M4 Niê (đã chết ngày 25/12/2023). Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà H M4 Niê:

- Bà H N Niê, sinh năm 1970; (có mặt)

- Ông Y P Niê, sinh năm 1958; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ông Y K Niê, sinh năm 1964; (có mặt)

- Ông Y S3 Niê, sinh năm 1968; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn Y, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.14. Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) – Chi nhánh B; Địa chỉ: Số 114 – 116 P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị B trình bày:

Vào ngày 20/02/1996, gia đình ông Y D Mlô có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng bà (đại diện là chồng bà – ông Võ Công K) một thửa đất rẫy tại xã E, huyện C có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Ama R B, phía Tây giáp đất ông Ama N, phía Nam giáp đất ông Ama T, phía Bắc giáp đất ông Y D Mlô, theo trích lục địa chính hiện nay là thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16, diện tích 6675 m²; giá trị chuyển nhượng là 12.500.000 đồng. Ông K đã giao đủ tiền cho gia đình ông Y D

Mlô, gia đình ông Y D đã giao đất cho vợ chồng bà quản lý, canh tác từ năm 1996 cho đến nay. Hai bên có lập giấy sang nhượng đất viết tay, có chữ ký bên người bán là ông Y D Mlô, chữ ký bên mua là ông Võ Công K, thời điểm này ông Y D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2001, gia đình bà được Ủy ban xã thông báo đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang canh tác, tuy nhiên, quá trình làm thủ tục kê khai có sự nhầm lẫn nên gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của người khác, còn thửa đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Y D Mlô thì ông Y D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 nhưng không thông báo cho vợ chồng bà.

Vợ chồng bà trực tiếp canh tác thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Y D từ năm 1996, trồng cây cà phê, tiêu trên đất, đến năm 2012 thì cho bà Nguyễn Thị G thuê đất; năm 2017 ông Võ Công K mất, năm 2019 bà chuyển nhượng thửa đất này cho ông Y L Ayun và bà H M1 Adrong. Khi đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y L Ayun thì bà mới biết thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16 do ông Y D Mlô được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1998, cấp đổi năm 2016, sau đó làm thủ tục tặng cho vợ chồng con gái là H S1 Niê, Y S2 Adrong. Bà đã nhiều lần liên hệ ông Y D Mlô yêu cầu làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông Y D không đồng ý.

Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/1996 giữa ông Võ Công K và ông Y D Mlô; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/6/2016 giữa hộ ông Y D và bà H S1 Niê, ông Y S2 Adrong.

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

Năm 1987, ông Y D Mlô và bà H N Niê có khai hoang được một lô đất tại xã E, huyện C; đến năm 1994 ông Y D và bà H N trồng cà phê trên đất, năm 1995 cho ông Võ Công K và bà Phạm Thị B hợp đồng thuê đất với thời hạn 20 năm từ năm 1995 đến năm 2015. Giá trị hợp đồng thuê đất là 06 cây vàng, ông K và bà B mới trả cho ông Y D và bà H N 5,5 cây vàng, còn nợ 05 chỉ vàng hên đến năm 2015 trả đất sẽ trả đủ vàng. Việc ông Y D và bà H N cho ông K và bà B thuê đất chỉ nói miệng với nhau, không lập thành văn bản giấy tờ gì.

Năm 2001, ông Y D và bà H N đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên (thửa đất số 11a, tờ bản đồ độc lập) đến năm 2016 thực hiện thủ tục cấp đổi và được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 364877 ngày 23/6/2016, thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16, diện tích 6675 m² cho hộ ông Y D Mlô. Ngày 27/6/2016

ông Y D và bà H N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất này cho vợ chồng con gái là chị H S1 Niê, anh Y S2 Adrong và đã được đăng ký biến động sang tên vào ngày 27/6/2016.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì ông Y D và bà H N không ký tên vào giấy sang nhượng đất ngày 20/02/1996, chữ ký Y D Mlô trong giấy sang nhượng đất là giả mạo. Mặt khác, từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Y D và bà H N đã nhiều lần thế chấp để vay vốn tại các tổ chức tín dụng và sau đó làm thủ tục tặng cho chị H S1 và anh Y S2 nhưng ông K, bà B không có ý kiến gì. Từ năm 2016 đến nay ông Y D và bà H N nhiều lần yêu cầu ông K và bà B trả đất để ông Y D, bà H N bàn giao cho vợ chồng con gái nhưng ông K, bà B không chịu. Đồng thời, ông Y D, bà H N phát hiện người canh tác trên đất là ông Y L Ayun và bà H M1 Adrong.

Ông Y D và bà H N có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) đề ngày 20/6/1996 giữa ông Võ Công K và ông Y D Mlô; buộc ông Y L Ayun và bà H M1 Adrong giao trả thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16, diện tích 6675 m² cho ông Y D và bà H N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y L Ayun và bà H M1 Adrong trình bày:

Ngày 23/5/2019, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị B thửa đất số 07, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.780 m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại buôn Y B, xã E, huyện C. Giá trị chuyển nhượng là 890.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ tiền cho bà B và nhận bàn giao đất từ năm 2019 cho đến nay. Tại thời điểm nhận đất trên đất có cà phê, tiêu. Quá trình làm thủ tục sang tên thì ông bà được biết thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông Y D Mlô và bà H N Niê và số thửa là thửa 204, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.675 m². Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B được cấp nhằm sang thửa đất của người khác. Nay bà B khởi kiện vợ chồng ông Y D thì ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông bà, vì đất ông bà đã nhận và canh tác từ năm 2019 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y S2 Adrong, chị H'S1 Niê và người đại diện theo uỷ quyền ông Y A T Niê thống nhất trình bày:

Anh, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B và nhất trí với yêu cầu phản tố của ông Y D Mlô và bà H N Niê.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Đăng K, anh Võ Đăng T, anh Võ Đăng D, chị Võ Thị Chuyên H trình bày:

Anh, chị đồng ý với ý kiến và yêu cầu của mẹ ruột là bà Phạm Thị B và giao toàn quyền quyết định cho bà Phạm Thị B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H T Niê, H M2 Niê, H T W Niê, H M3 Niê trình bày:

Chị đồng ý với ý kiến của bố mẹ là ông Y D Mlô và bà H N Niê và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, đại diện của Ủy ban nhân dân xã E trình bày:

UBND xã E có nhận hồ sơ đề nghị hợp đồng cho tặng vào ngày 27/6/2016 của gia đình ông Y D Mlô và bà H N Niê. Bộ phận tư pháp đã tiếp nhận và xử lý hồ sơ theo đúng quy trình và các bên liên quan đã ký trước mặt tư pháp xã.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà Phạm Thị B căn cứ vào giấy sang nhượng đất ngày 20/02/1996 đề cho rằng ông Y D có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà B nhưng chữ ký trong giấy sang nhượng đất không được ông Y D thừa nhận. Bà B không ký tên vào giấy sang nhượng, bà H N Niê không biết và không ký tên vào giấy sang nhượng. Trong giấy sang nhượng đất ghi không đúng diện tích đất, tứ cận thửa đất, địa chỉ của ông K trong giấy sang nhượng ghi là “Tp B” nhưng tại thời điểm năm 1996 B chưa được lên thành phố; giấy sang nhượng không được công chứng chứng thực theo đúng quy định, tại thời điểm sang nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà B không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao số tiền chuyển nhượng đất cho ông Y D. Do đó, không có đủ căn cứ chứng minh có việc sang nhượng đất giữa ông Y D và ông K. Mặt khác, nếu thực tế ông K có nhận sang nhượng đất của ông Y D thì tại sao trong hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giấy sang nhượng đất giữa ông K và ông Y D Mlô. Tại phiên tòa ông Y L cũng thừa nhận khi ông Y L canh tác trên đất thì ông Y D có tranh chấp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Y D và bà H N, tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/1996 giữa ông Võ Công K và ông Y D Mlô; buộc ông Y L Ayun và bà H M1 Adrong giao trả thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16, diện tích 6675 m² cho ông Y D và bà H N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Eximbank – Chi nhánh Đắk Lắk trình bày:

Ngày 01/4/2017, bà H S1 Niê và ông Y S2 Adrong đã ký Hợp đồng tín dụng số 1201-LAV-201700619 và Kế ước nhận nợ số 1201-LDS-201700826 để vay của Ngân hàng Eximbank – Chi nhánh Đắk Lắk số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày 01/4/2017, tài sản thế chấp là các quyền sử

dụng thửa đất số 205, 204, cùng tờ bản đồ số 16 và thửa đất số 258, tờ bản đồ số 20, đều tọa lạc tại xã E, huyện C (Các thửa đất trên đã được cấp GCNQSDĐ số 063883, 03168 và 530687 cho hộ ông Y D Mlô và được ông Y D tặng cho bà H S1 và ông Y S2).

Việc thế chấp 03 tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 253/2017/EIBBMT-HĐTC ngày 31/3/2017, công chứng tại Phòng công chứng số M, tỉnh Đắk Lắk ngày 31/3/2017, số công chứng 01173. Đăng ký giao dịch bảo đảm số 4008 ngày 31/3/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, bà H S1 Niê và ông Y S2 Adrong mới nộp 286.117.657 đồng (trong đó: 196.000.000 đồng tiền gốc cho một phân kỳ gốc ngày 01/04/2019 và 90.117.657 đồng tiền lãi đến ngày 01/01/2019). Kể từ ngày 23/07/2019 đến nay bà H S1 Niê và ông Y S2 Adrong không thực hiện nghĩa vụ trả lãi định kỳ từ 02/01/2019 và nợ gốc còn lại từ kỳ 4 ngày 01/04/2019 cho Ngân hàng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần cử cán bộ đến nhà làm việc, dôn đốc trả nợ, mời lên Ngân hàng làm việc cũng như dôn đốc qua điện thoại. Tuy nhiên đến nay bà H S1 Niê và ông Y S2 Adrong vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đầy đủ, đúng hạn cho Ngân hàng. Tính đến ngày 06/11/2020, ông Y S2 và bà H S1 còn nợ số tiền 398.378.000 đồng, trong đó nợ gốc là 304.000.000 đồng, lãi trong hạn và quá hạn là 94.378.000 đồng.

Như vậy bên vay vốn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi (từ ngày 02/01/2019) cho Ngân hàng, tính đến ngày 06/11/2020 số ngày quá hạn là 585 ngày. Do bên vay vốn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nên Ngân hàng đã thực hiện chuyển nợ quá hạn từ ngày 02/01/2019, đến nay đã phân vào nhóm nợ xấu (nhóm 5). Do bà H S1 Niê hiện không có mặt tại địa phương, ông Y S2 Adrong đang chấp hành án nên Eximbank B chưa thể khởi kiện được.

Do Toà án đang thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn ông Y D Mlô và bà H N Niê. Do có liên quan đến tài sản hiện đang thế chấp tại Eximbank (tài sản 02 nêu trên), nên Eximbank B có ý kiến:

- Các tài sản thế chấp tại Eximbank B được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp. Tại thời điểm thẩm định cho vay, Eximbank B không biết có Giấy sang nhượng đất đề ngày 20/02/1996 giữa ông Võ Công K và ông Y D Mlô, và GCNQSDĐ số CĐ 364877 cấp cho hộ Y D Mlô vào ngày 23/6/2016 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H S1 Niê và ông Y S2 Adrong ngày 27/6/2016.

- Để đảm bảo quyền và lợi hợp pháp của Eximbank, Eximbank B đồng ý

đối với yêu cầu phản tố của ông Y D Mlô và bà H Nem Niê yêu cầu Tòa giải quyết: Tuyên vô hiệu Giấy sang nhượng đất đề ngày 20/02/1996; Buộc bà Phạm Thị B và vợ chồng ông Y L Ayun, bà H M1 Adrong giao trả lại toàn bộ thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.675m² cho bà H S1 Niê và ông Y S2 Adrong (bên được cho tặng) để bà H S1 Niê và ông Y S2 Adrong thực hiện nghĩa vụ thế chấp cho Eximbank.

Trường hợp các cơ quan chức năng có phán quyết khác thì Eximbank B yêu cầu bên vay vốn bà H S1 Niê và ông Y S2 Adrong hoặc các bên có liên quan thanh toán toàn bộ nợ vay, lãi và phí phát sinh cho Eximbank B theo nghĩa vụ bảo đảm của tài sản này, thì Ngân hàng chúng tôi mới thực hiện nghĩa vụ xuất trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thực hiện theo phán quyết của cơ quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 229; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng khoản 1 khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị B.

[1.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) ngày 20/02/1996 giữa ông Võ Công K và ông Y D Mlô đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16, diện tích 6675 m² (nay là thửa đất số 180, tờ bản đồ 78, diện tích thực tế 6826 m² đất trồng cây lâu năm) tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 364877 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/6/2016. Thửa đất có vị trí:

- Phía Đông giáp đường (đường đất) cạnh dài 49,5m.*
- Phía Tây giáp đường (đường đất) cạnh dài 50,8m.*
- Phía Nam giáp thửa 203 (đất bà H T1 Niê) cạnh dài 139,6m.*
- Phía Bắc giáp các thửa 146 (đất ông Y D Niê), thửa 161 (đất bà H D Niê), thửa 158 (đất ông Y Đ Ayun), thửa 157 (đất ông Y B Byă) có tổng chiều dài 132m.*

Bà Phạm Thị B và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Võ Công K có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[1.2] Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/6/2016 giữa hộ ông Y D Mlô và chị H S1 Niê, anh Y S2 Adrong đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16, diện tích 6675 m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk huỷ bỏ việc đăng ký biến động sang tên cho chị H S1 Niê và anh Y S2 Adrong vào ngày 27/6/2016 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 364877 ngày 23/6/2016 cấp cho hộ ông Y D Mlô.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Y D Mlô và bà H N Niê về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/1996 giữa ông Võ Công K và ông Y D Mlô và buộc ông Y L Ayun và bà H M1 Adrong bàn giao thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16, diện tích 6675 m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 05/02/2024, bị đơn ông Y D Mlô và bà H N Niê kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và cho rằng bà B sử dụng đất từ trước đến nay không có tranh chấp, bị đơn nói cho vợ chồng bà B mượn đất nhưng không có gì chứng minh. Bị đơn ông Y D Mlô cho rằng chữ ký trong Giấy sang nhượng là giả mạo, ông không bán đất cho vợ chồng bà B, ông K mà chỉ cho mượn. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Nguyễn Tiến T trình bày trong Giấy sang nhượng giữa ông K và ông Y D có nhiều dấu vết tẩy sửa, tứ cận không rõ ràng; không được công chứng, chứng thực; diện tích bà B được cấp GCNQSDĐ không đúng với diện tích chuyển nhượng; hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ chưa được thu thập và xem xét đầy đủ nên đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn, trường hợp chưa đủ căn cứ để chấp nhận kháng cáo thì đề nghị HĐXX huỷ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Y D Mlô, bà H N Niê đã nộp trong thời hạn luật định và đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Y D Mlô, bà H N Niê. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Y D Mlô, bà H N Niê đã được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo và yêu cầu phản tố, các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 20/02/1996, vợ chồng ông Võ Công K, bà Phạm Thị B đã nhận chuyển nhượng của ông Y D Mlô 01 thửa đất rẫy tại xã E, huyện C có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Ama R B, phía Tây giáp đất ông Ama N, phía Nam giáp đất ông Ama T, phía Bắc giáp đất ông Y D Mlô (Đối chiếu với hiện trạng sử dụng theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì đây là thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16). Việc chuyển nhượng được lập bằng giấy viết tay và tại thời điểm chuyển nhượng thì ông Y D chưa được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên.

Mặc dù, ông Y D Mlô không thừa nhận việc ký tên vào Giấy sang nhượng ngày 20/02/1996 nhưng theo kết luận giám định số 64/KLGĐ-PC09 ngày 09/12/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk và Kết luận giám định số 3203/KL-KTHS ngày 05/7/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh đều kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên “Y D Mlô” dưới mục “Người làm giấy bán” trên tài liệu cần giám định (Giấy sang nhượng đất đề ngày 20/02/1996) so với chữ ký, chữ viết mang tên Y D Mlô trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết ra.

Như vậy, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16 giữa vợ chồng ông K, bà B với ông Y D là có thật.

[2.2] So sánh hồ sơ cấp GCNQSDĐ của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp tại các BL 80, 83, 84 thì thấy: Nguồn gốc thửa đất số 87 và 07, cùng tờ bản đồ số 20 mà nguyên đơn được cấp GCN là do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B và ông Jă Y. Ngoài ra, không có tài liệu, chứng cứ nào thể

hiện nguyên đơn đã đi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bị đơn. Nghĩa là, vợ chồng bà B, ông K đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16 từ ngày 20/02/1996 nhưng chưa tiến hành làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thì ngày 27/5/1998, ông Y D đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 239604, trong đó có phần diện tích đất mà ông Y D đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà B.

Mặc dù, nguyên đơn chưa đi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất trên nhưng bị đơn đã giao đất trên thực địa cho nguyên đơn quản lý sử dụng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16 từ năm 1996 đến nay. Đồng thời, từ khi nhận chuyển nhượng thì gia đình bà B đã tự mình quản lý, sử dụng và còn cho bà Nguyễn Thị G thuê đất để canh tác trên diện tích đất này mà không bị gia đình ông Y D phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Vì vậy, Giấy sang nhượng ngày 20/02/2016 tuy không được công chứng, chứng thực và tại thời điểm chuyển nhượng, ông Y D chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông K, bà B đã trồng cây lâu năm nên căn cứ điểm b.3 khoản 2.3 Điều 2 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì Giấy sang nhượng ngày 20/02/1996 giữa ông Y D Mlô và ông Võ Công K là có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn cho rằng bị đơn không chuyển nhượng mà chỉ cho nguyên đơn thuê thửa đất số 204 với thời hạn 20 năm kể từ năm 1995 với giá thuê là 06 cây vàng, nguyên đơn đã thanh toán 5,5 cây, còn lại 0,5 cây hện năm 2015 sẽ trả. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng minh và nguyên đơn cũng không thừa nhận nội dung này nên ý kiến của bị đơn là không có căn cứ.

[2.3] Xét thấy, ông Y D Mlô đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Công K, bà Phạm Thị B thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16 vào ngày 20/02/1996 nhưng sau đó, ông Y D vẫn thực hiện thủ tục kê đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ và lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên cho chị H S1 Niê và anh Y S2 Adrong là vi phạm quy định điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 và xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông K, bà B. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/6/2016 giữa hộ ông Y D Mlô và chị H S1 Niê, anh Y S2 Adrong là có cơ sở.

[2.4] Do các đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết đối với Hợp đồng tín dụng số 1201-LAV-201700619 ngày 01/4/2017 và Hợp đồng thế chấp số 253/2017/EIBBMT-HĐTC ngày 31/3/2017 giữa chị H'S1 Niê, ông Y S2 Adrong và Ngân hàng Eximbank – Chi nhánh Đắk Lắk nên không có căn cứ xem xét hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Ngân hàng Eximbank

có quyền yêu cầu Toà án giải quyết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp trên bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu và có đủ điều kiện khởi kiện.

Từ những phân tích nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Y D Mlô và bà H N Niê.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Y D Mlô và bà H N Niê phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Y D Mlô và bà H N Niê, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 29 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, ông Y D Mlô và bà H N Niê phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp tại Biên lai thu số 0014897 ngày 06/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 08/8/2024).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND CC tại ĐN;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Duy Phương