

**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:* Nguyễn Tấn Đức.

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Công Bình và ông Trần Duy Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Khắc Anh – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Diệu Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 24/2023/TLPT-DS, ngày 06/02/2023 về việc “*Kiện đòi đất cho mượn*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **73/2023/QĐ-PT** ngày 09/03/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Mộc D, sinh năm 1971 và bà Hoàng Thị H, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ: Đường L, TDP A, phường N, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị O, sinh năm 1954; Địa chỉ: Đường L, TDP A, phường N, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tiến T, Văn phòng luật sư B, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Bị đơn: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1950; Địa chỉ: đường N, TDP. L, TT. E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị O, sinh năm 1954; Địa chỉ: Đường L, TDP A, phường N, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị O: Luật sư Nguyễn Tiến Thịnh, Văn phòng luật sư Bách Khoa, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: 306 Nguyễn Tất Thành, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

2. UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Kim L, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện E. Có đơn xin xét xử vắng mặt

3. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1972 (có mặt) và anh Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1976 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: Đường N, TDP L, TT. E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

4. Ông Hoàng Đình T, sinh năm 1959. Địa chỉ Đường L, TDP A, phường N, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

5. Ông Nguyễn Văn B. Nơi công tác: Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người được nguyên đơn ủy quyền bà Phạm Thị O trình bày:***

Theo bản án số 101/2014/DSPT ngày 14/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì ông Nguyễn Ngọc Đ (con bà Hoàng Thị T) phải trả cho bà Lê Thị H số tiền gốc 150.000.000 đồng và 16.087.500 đồng tiền lãi. Nếu ông Đ không trả được thì bà Hoàng Thị T phải trả thay. Ông Đ không trả được nợ, bà H làm đơn yêu cầu thi hành án, Cơ quan thi hành án dân sự huyện E thi hành bản án, kê biên, thông báo bán đấu giá tài sản các thửa đất của bà Hoàng Thị T gồm:

- Thửa số 30, tờ bản đồ số 2, diện tích 302m giấy CNQSD đất số BB113158 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011;

- Thửa số 221, tờ bản đồ số 2, diện tích 150m, giấy CNQSD đất số BB113160 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011;

- Thửa số 222, tờ bản đồ số 2, diện tích 150m, giấy CNQSD đất số BB113159 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011

- Và lập biên bản kê biên diện tích đất 155,8m liên kề 03 thửa đất trên, diện tích đất này thuộc đất quy hoạch đường khu vực tổ dân phố L, thị trấn E, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 06/8/2015 các con của tôi (O) là ông Trần Mộc D, bà Hoàng Thị H đã nhận chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nêu trên có lập hợp đồng bằng giấy vết tay, do hai bên làm thủ tục chuyển nhượng không thông qua thủ tục bán đấu giá tài sản nên cơ quan thi hành án đã ra quyết định giải tỏa kê biên, giữa con bà và phía bà T làm hợp đồng chuyển nhượng 03 lô đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và diện tích đất 155,8m. Trước khi nhận chuyển nhượng 03 lô đất này thì phía Cơ quan thi hành án dân sự huyện có ghi là phần diện tích đất 155,8m2 chưa được cấp giấy CNQSD đất, Chấp hành viên là ông Nguyễn Văn Ban giải thích cho bà và các con bà là nếu mua theo thủ tục bán đấu giá thì người nhận tài sản có trách nhiệm đăng ký chỉnh lý diện tích đất đã kê biên với cơ quan có thẩm quyền. Vì tin tưởng diện tích 155,8m làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H, ông D mới đồng ý nhận chuyển nhượng 03 thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, cộng với diện tích đất 155,8m2 với giá là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng).

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, bà H, ông D đã đem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2015 đi công chứng, chứng thực nhưng Văn phòng công chứng trả lời là có diện tích 155,8m chưa được cấp giấy CNQSD đất nên không công chứng được, vì vậy ngày 09/9/2015 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay đã hoàn thành việc chuyển nhượng.

Do chưa có chỗ ở mới nên bà Hoàng Thị T có xin bà H, ông D lưu cư trong thời hạn 01 năm và cam kết nếu bà T có tiền thì cho chuộc lại với giá 1.200.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn B – Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự huyện viết giúp giấy thỏa thuận cho bà T mượn đất, hết thời hạn thuê không có tiền chuộc nên bà T dời nhà gỗ tạm sang diện tích đất 155,8m để ở cho đến nay, do bà T đã xây nhà kiên cố trên diện tích đất 155,8m, nay bà H, ông D đề nghị Tòa án buộc bà Hoàng Thị T phải trả cho bà H, ông D diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 155,8m, hoặc trả bằng tiền tương đương trị giá thửa đất.

- **Bị đơn bà Hoàng Thị T trình bày:** Do con tôi là Nguyễn Ngọc Đ và Nguyễn Thị V nợ bà Lê Thị Hợi số tiền gốc 150.000.000 đồng gốc và 16.087.500 đồng tiền lãi. Tôi có cam kết là con tôi không trả được nợ thì tôi trả thay, sau đó Cơ quan thi hành án dân sự huyện E thi hành bản án, kê biên, thông báo bán đấu giá tài sản các thửa đất của tôi gồm: Thửa số 30, tờ bản đồ số 2, diện tích 302m giấy CNQSD đất số BB113158 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011; Thửa số 221, tờ bản đồ số 2, diện tích 150m, giấy CNQSD đất số BB113160 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011; Thửa số 222, tờ bản đồ số 2, diện tích 150m, giấy CNQSD đất số BB113159 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011 để thi hành án. Bà Phạm Thị O cùng các con của bà O là ông Trần Mộc D, bà Hoàng Thị H đứng ra để mua các lô đất này với giá 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) hai bên chuyển nhượng không thông qua thủ tục bán đấu giá tài sản của Cơ quan thi hành án.

Việc mua bán đã hoàn tất, các bên đã giao đất nhận tiền xong, không có ý kiến gì. Do tôi chưa có nơi ở mới để ở nên tôi có đề nghị phía các con của bà O cho tôi được ở nhờ trên lô đất một thời gian và hai bên có cam kết nếu trong vòng 01 năm tôi có tiền chuộc thì được chuộc lại các lô đất trên với giá 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Do không có tiền chuộc nên tôi phải dời nhà (nhà gỗ tạm của tôi) sang phần đất diện tích 155,8m<sup>2</sup> thuộc đất quy hoạch làm đường của thị trấn (thuộc khu vực đường N, TDP L, TT E) để ở tạm, sau đó tôi xây 01 căn nhà cấp 4 trên khu vực đất này.

Phía gia đình bà Phạm Thị O cho rằng tôi chuyển nhượng cho phía bà O diện tích đất 155,8m đất quy hoạch là không đúng, vì diện tích này tôi chỉ làm nhà ở tạm khi nào huyện buộc di dời thì tôi di dời, còn tôi cũng không có quyền gì trên diện tích đất này, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 06/8/2015 do bà O cung cấp cho Tòa án có lý do như sau: Ban đầu do con tôi Nguyễn Thị V viết mục đích là để chuyển nhượng 03 lô đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, tuy nhiên khi con tôi viết được đoạn trên thuộc phần bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng **thì con tôi không viết được** vì

thương tôi, không muốn mẹ bán mất đất nên mới nhờ con bà O là Hoàng Thị H viết giúp phần tiếp theo (Điều I – Quyền sử dụng đất chuyển nhượng), sau khi làm xong hợp đồng thì phía bà O đưa cho chúng tôi ký. Sau khi ký xong thì phía bà O về thay toàn bộ tờ thứ nhất của hợp đồng và ghi thêm vào phía trước tờ 1 nội dung hợp đồng như sau: Trong đó diện tích đất đã cấp giấy CNQSD đất là 602m, còn lại 155,8m chưa được cấp GCNQSD đất là không đúng.

Nay tôi có ý kiến như sau: Diện tích đất 155,8m là hoàn toàn thuộc đất quy hoạch của Nhà nước, tôi không có quyền chuyển nhượng cho ai và hiện tại tôi đang ở tạm khi nào Nhà nước lấy thì tôi trả lại, phía bà O khởi kiện đòi tôi trả diện tích đất 155,8m, hoặc trả số tiền tương đương là không có cơ sở.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:** Bà đồng ý với lời trình bày của mẹ bà (Hoàng Thị T) về nội dung sự việc, bà chỉ nói rõ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phía bà O cung cấp cho Tòa án có diễn biến như sau: Bản chất của hợp đồng ghi ngày 6/8/2015 đầu tiên là do tôi viết giúp cho mẹ tôi với mục đích là để chuyển nhượng 03 lô đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa số 30, tờ bản đồ số 2, diện tích 302m giấy CNQSD đất số BB113158 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011; Thửa số 221, tờ bản đồ số 2, diện tích 150m, giấy CNQSD đất số BB113160 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011; Thửa số 222, tờ bản đồ số 2, diện tích 150m, giấy CNQSD đất số BB113159 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011.

Tuy nhiên, khi tôi viết được đoạn trên thuộc phần bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thì tôi không viết được là vì thấy mẹ tôi khóc, tôi thương mẹ tôi quá không viết được, không muốn mẹ bán mất đất nên tôi mới nhờ con bà O là bà Hoàng Thị H viết giúp phần tiếp theo (Điều I – Quyền sử dụng đất chuyển nhượng), sau khi làm xong hợp đồng thì phía bà O đưa cho chúng tôi ký. Sau khi ký xong thì phía bà O về thay toàn bộ tờ thứ nhất của hợp đồng và ghi thêm vào mặt trước tờ 1 nội dung hợp đồng như sau: Trong đó diện tích đất đã cấp giấy CNQSD đất là 602m, còn lại 155,8m chưa được cấp GCNQSD đất. Theo tôi, mục đích phía bà O ghi thêm trong hợp đồng diện tích đất 155,8m là muốn lấy thêm diện tích này, tuy nhiên đây là đất của Nhà nước không của cá nhân nào cả.

Hiện tại tờ thứ nhất của hợp đồng này phía bà O giữ và không đưa ra. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 6/8/2015 do bà O cung cấp cho Tòa án là không hợp pháp, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

**Bà Hoàng Thị H vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết bà H khai:** Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2015 thì đúng như bà Nguyễn Thị V trình bày là bà Nguyễn Thị V viết được 2 phần đầu của trang thứ nhất (theo Điều I Quyền sử dụng đất chuyển nhượng), sau đó nhờ tôi viết giúp, tôi bỏ tờ này và viết lại từ đầu cho đến hết hợp đồng, riêng về số liệu của hợp đồng là về viết tại Thi hành án huyện E vào chiều ngày 06/8/2015, mượn biên bản kê biên, xử lý tài sản của Cơ quan thi hành án để điền số liệu diện tích đất vào, lúc này hợp đồng đã có ký sẵn của vợ chồng tôi, bà Hoàng Thị T và Nguyễn Thị V, anh Đ ký sau khi ghi số liệu, số liệu được ghi gồm diện tích 03 thửa đất và diện tích đất 155,8m chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích đất chuyển nhượng là 757,8m, sau khi điền số liệu xong các bên không có ý kiến

gì và sau đó chúng tôi nhờ ông Nguyễn Văn Ban viết giấy cho bà T mượn đất để ở.

***Tại Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đã quyết định:***

1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2015 đối với diện tích đất 155,8m<sup>2</sup> (diện tích đo thực tế là 193,8m ) vô hiệu.

2/ Buộc bà Hoàng Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Mộc D, bà Hoàng Thị H số tiền 220.350.000đ (hai trăm hai mươi triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm trả, chi phí phí tố tụng, về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định.

Về kháng nghị, kháng cáo:

- Ngày 02/12/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện E có Quyết định kháng nghị số 472/QĐ-VKS-DS với nội dung: Kháng nghị toàn bộ bản án đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Ngày 29/11/2022, bị đơn bà Hoàng Thị T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 05/12/2022, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Nguyễn Tiến Thịnh trình bày đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp nếu xét thấy có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án được chính xác hơn.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi một phần quyết định kháng nghị. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị T, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Mộc D và bà Hoàng Thị H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp và đơn kháng cáo của

nguyên đơn và bị đơn là trong thời hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện thì bà Hoàng Thị H, ông Trần Mộc D đòi lại diện tích đất 155,8m<sup>2</sup> mà ông bà đã cho bà Hoàng Thị T mượn theo thỏa thuận do hai bên lập ngày 06/8/2015 hoặc phải trả số tiền tương đương giá trị đất. Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 06/8/2015 chỉ là chứng cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: “Đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, là chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là “Kiện đòi đất cho mượn” là phù hợp.

[3] Về nội dung vụ án:

Tại Bản án số 101/2014/DSPT ngày 14/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk buộc ông Nguyễn Ngọc Đ phải trả cho bà Lê Thị H số tiền gốc 150.000.000 đồng gốc và 16.087.500 đồng tiền lãi. Nếu ông Đ không trả được thì bà Hoàng Thị T (mẹ anh Đ) phải trả thay. Ông Đ không trả được nợ, bà H làm đơn yêu cầu thi hành án, Cơ quan thi hành án dân sự huyện E thi hành bản án, tiến hành lập biên bản kê biên, thông báo bán đấu giá tài sản các thửa đất của bà Hoàng Thị T gồm: Thửa số 30, tờ bản đồ số 2, diện tích 302m<sup>2</sup> giấy CNQSD đất số BB113158 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011; Thửa số 221, tờ bản đồ số 2, diện tích 150m<sup>2</sup>, giấy CNQSD đất số BB113160 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011; Thửa số 222, tờ bản đồ số 2, diện tích 150m<sup>2</sup>, giấy CNQSD đất số BB113159 do UBND huyện E cấp ngày 16/6/2011, trong đó có lập biên bản kê biên, thông báo bán đấu giá tài sản cả diện tích 155,8m<sup>2</sup> đất liền kề 03 thửa đất của bà Hoàng Thị T (diện tích này trước đây bà T vẫn sử dụng nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để thi hành án.

Sau đó, Cơ quan thi hành án đã ra quyết định giải tỏa kê biên. Ngày 06/8/2015, ông D bà H và bà T có thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (được lập bằng hợp đồng in sẵn sau đó viết tay thêm các thông tin vào) về việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D bà H. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), hai bên đã giao nhận đầy đủ tiền và không có ý kiến gì. Theo lời khai của ông D và bà H thì bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất bà T đang sử dụng trong đó có 03 quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên và một diện tích đất 155,8m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bị đơn bà T khai chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn ông D-bà H 03 thửa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn diện tích 155,8m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không chuyển nhượng.

Cùng ngày 06/8/2015, hai bên thỏa thuận về việc bà T được tiếp tục mượn đất đã chuyển nhượng cho bà H, ông D để ở và trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 06/8/2015, bà T sẽ nhận chuyển nhượng lại (chuộc lại) với giá 1.200.000.000 đồng. Ngoài ra còn thỏa thuận ông D –bà H không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận của bà T cho ai trong thời hạn bà T mượn đất, nếu vi phạm thì phải bồi thường 300.000.000 đồng, ông Hoàng Đình T và bà Phạm Thị O bảo

lãnh số tiền bồi thường này. Thỏa thuận mượn đất có sự chứng kiến của cá nhân ông Nguyễn Văn Ban.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2015 (viết tay) không được công chứng, chứng thực. Sau đó, ngày 09/9/2015, ông Trần Mộc D, bà Hoàng Thị H và Hoàng Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận bà T chuyển quyền sử dụng đất cho ông D-bà H đổi 03 thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá theo hợp đồng là 160.000.000 đồng, được chứng thực đúng quy định, các bên đã thực hiện hợp đồng xong và tới nay không có ý kiến gì.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích 155,8m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc trả lại tương đương trị giá tài sản này, mà bị đơn đang sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án chứng cứ là một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/8/2015 là bản viết tay để chứng minh việc bị đơn bà T đã chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích 155,8m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xem xét toàn diện các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, xem xét đánh giá về kháng cáo của đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát thì thấy:

- Lời trình bày của bà Nguyễn Thị V (con của bị đơn) và bà Hoàng Thị H (nguyên đơn) đều thừa nhận đối với hợp đồng viết tay ngày 06/8/2015 là bà V viết phần đầu của hợp đồng phần thông tin bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, sau đó bà H viết tiếp phần “ĐIỀU 1, QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG”. Tuy nhiên, các đương sự trình bày mâu thuẫn với nhau về đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất được ghi tại phần “ĐIỀU 1, QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG”, bà H thừa nhận đã lấy nội dung của biên bản kê biên xử lý tài sản của cơ quan thi hành án để ghi vào trong hợp đồng khi đó đã có sẵn chữ ký của ông D, bà H, bà T và V, còn bị đơn bà T không thừa nhận trong hợp đồng có nội dung chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích 155,8m<sup>2</sup> đất và cho rằng nguyên đơn đã tự ý thay đổi nội dung, viết lại nội dung trang 1 vì trang 1. Như vậy, việc bà H đã lấy nội dung của biên bản kê biên xử lý tài sản của cơ quan thi hành án để ghi vào trong hợp đồng là không thể hiện được ý chí tự nguyện của người chuyển nhượng là bà Hoàng Thị T.

- Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp tại trang 1 của Hợp đồng viết tay ngày 06/8/2015 cũng không có chữ ký nào của bị đơn cũng như các con của bị đơn, toàn bộ chữ viết tại tờ 1 là của bà H. Nguyên đơn không chứng minh được việc bà H viết nội dung phần “ĐIỀU 1, QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG” là viết theo ý chí của bị đơn và cũng không đưa ra tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh hay cũng không giải thích được lý do vì sao bị đơn và các con của bị đơn không ký vào trang 1 của hợp đồng. Như vậy, nội dung trang 1 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 06/8/2015 cũng không thể hiện ý chí của bị đơn và bị đơn không bị ràng buộc nghĩa vụ của hợp đồng này.

- Nguyên đơn khai rằng, khi các bên ký xong thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2015 thì các bên đã cùng nhau mang hợp

đồng này đi công chứng, chứng thực để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hợp đồng này không được công chứng, chứng thực do phần diện tích đất 155,8m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên ngày 09/9/2015 hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thực hiện xong hợp đồng, không có tranh chấp gì. Để thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì bà O đã đưa tiền cho bà T trả vào Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sau đó chính bà O là người cầm 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cơ quan Thi hành án dân sự huyện E để làm các thủ tục rồi các bên thực hiện chuyển nhượng. Điều đó, thể hiện ý chí của các bên là chỉ chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất của 03 thửa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chứ không có diện tích đất 155,8m<sup>2</sup>. Hơn nữa, tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bà O cũng nhận thức và biết rõ diện tích đất 155,8m<sup>2</sup> là đất này đã bị quy hoạch làm đường nên việc bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng là không hợp lẽ thường. Về nội dung, bản chất của hai hợp đồng này là không tương đồng nhau về đối tượng giao dịch. Do đó, đủ cơ sở để xác định khi hai bên xác lập hợp đồng ngày 09/9/2015 được chứng thực là đã thay thế cho hợp đồng ngày 06/8/2015 nên hợp đồng ngày 06/8/2015 đương nhiên không có giá trị pháp lý kể từ khi hai bên xác lập hợp đồng ngày 09/9/2015, nên bị đơn bà Hoàng Thị T không bị ràng buộc nghĩa vụ đối với hợp đồng ngày 06/8/2015.

- Ngoài ra, đối với phần diện tích đất 155,8m<sup>2</sup> đang tranh chấp đã được xác định là đất đường giao thông và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì theo quy định của pháp luật là không ai được quyền chuyển nhượng hay thực hiện các giao dịch khác về đất đai. Lời khai của bị đơn cho rằng đất chưa có bìa đồ nên bản thân không được quyền chuyển nhượng và không chuyển nhượng cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Hơn nữa, điều này còn được thể hiện rõ ràng ở việc ngày 06/8/2015, các bên đã thỏa thuận với nhau về việc nguyên đơn cho bị đơn mượn đất để ở, nội dung trong giấy mượn đất cũng không có chỗ nào thể hiện là nguyên đơn cho bị đơn mượn cụ thể thửa đất nào, 03 thửa đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay thửa 155,8m<sup>2</sup> và sự thật các bên đều thừa nhận là trong vòng 01 năm kể từ khi chuyển nhượng đất thì gia đình bị đơn bà T đã mượn và ở trên diện tích 03 thửa đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải mượn ở trên diện tích đất 155,8m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hết thời hạn 01 năm kể từ ngày các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất – ngày 06/8/2015 (ngày mà các bên gọi là thời hạn chuộc lại đất) thì bị đơn bà T không có tiền chuộc lại đất nên đã dọn nhà qua diện tích đất 155,8m<sup>2</sup> để ở và xây nhà ở cho tới nay, mà suốt quá trình đó nguyên đơn không ý kiến gì, cũng không yêu cầu cơ quan chức năng nào giải quyết tranh chấp, mãi cho tới nay mới khởi kiện là cũng không hợp với lẽ thường.

Từ những lập luận nói trên cho thấy, chứng cứ là hợp đồng viết tay ngày 06/8/2015 mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án không có giá trị pháp lý để chứng minh việc bà Hoàng Thị T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Trần Mộc D và bà Hoàng Thị H diện tích đất 155,8m<sup>2</sup> bà T đang sử dụng chưa

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng đã cho bà T mượn diện tích đất 155,8m<sup>2</sup> này và yêu cầu bà T trả lại là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Mà cần bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện E về việc bà Phạm Thị O không được ủy quyền tham gia tố tụng về yêu cầu giải quyết đối với thửa đất có diện tích 155,8m<sup>2</sup> thì thấy: Mặc dù trong hợp đồng ủy quyền không thể hiện rõ về việc nguyên đơn ủy quyền cho bà O tham gia tố tụng đối với tranh chấp về thửa đất có diện tích 155,8m<sup>2</sup>. Nhưng, trong hợp đồng ủy quyền có nội dung bà O có quyền nhân danh nguyên đơn tham gia các vấn đề tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị T, thay mặt bên A tham gia các vấn đề tranh chấp quyền sử dụng đất trong vụ án nói trên từ giai đoạn nộp đơn tại UBND thị trấn E, hòa giải tại thị trấn, tòa án thụ lý đến khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án.... Đơn khởi kiện của nguyên đơn nộp cho Tòa án yêu cầu giải quyết đối với diện tích 155,8m<sup>2</sup> đất tranh chấp với bà T, việc bà O đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn tham gia tố tụng đối với diện tích 155,8m<sup>2</sup> đất là phù hợp, không vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, sau khi xét xử sơ thẩm xong đương sự cũng không kháng cáo, hay có ý kiến gì về việc này, nên không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không làm ảnh hưởng tới quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Đối với những sai sót của cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đối với phần giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện E đã kháng nghị là đúng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã thay đổi nội dung kháng nghị cũng phù hợp với quan điểm nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận và cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, là phù hợp và cũng đã giải quyết được triệt để vụ án.

[5] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên cần xác định lại án phí sơ thẩm. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đòi lại tài sản là đất cho mượn bị bác toàn bộ nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Đơn kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí; Đơn kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí, được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 472/QĐ-VKS-DS ngày 02/12/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp và nội dung thay đổi một phần quyết định kháng nghị tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân

dân tỉnh Đắk Lắk.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị T;
- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Mộc D và bà Hoàng Thị H.

Sửa Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

*Áp dụng các Điều 158, 159, 160, 166 Bộ luật dân sự 2015;*

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Mộc D và bà Hoàng Thị H về việc bà Hoàng Thị T phải trả cho bà H, ông D diện tích đất chuyển nhượng là 155,8m<sup>2</sup> hoặc trả bằng tiền tương đương trị giá thửa đất mà bà Hoàng Thị T đã chuyển nhượng cho ông Trần Mộc D và bà Hoàng Thị H.

[2] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Mộc D và bà Hoàng Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 0003440 ngày 19/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Nguyên đơn ông Trần Mộc D và bà Hoàng Thị T còn phải tiếp tục nộp số tiền 4.700.000 đồng (*Bốn triệu bảy trăm ngàn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Mộc D và bà Hoàng Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền tổng cộng 600.000 bà Phạm Thị O đã nộp tạm ứng thay theo các Biên lai số 0010357, 0010358 cùng ngày 08/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Bị đơn bà Hoàng Thị T được nhận lại 300.000 tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0010353 cùng ngày 06/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Mộc D và bà Hoàng Thị H phải chịu 2.000.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản. Ông D và bà H đã nộp xong.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Ea Súp;
- VKSND H. Ea Súp;
- Chi cục THADS H. Ea Súp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Tấn Đức**