TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 90/2024/DS - PT
Ngày 29 – 02 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú, bà Nguyễn Thị My My.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 508/2023/TLPT- DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 "về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2023/DS - ST ngày 26/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2024/QĐ- PT ngày 09 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 57/2024/QĐ – PT ngày 29/01/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đào Thị Bạch K, sinh năm: 1966 và ông Nguyễn Quý D, sinh năm: 1962 (cùng có mặt);

Trú tại: Tổ dân phố C, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1969 và ông Trương Vĩnh Đ (tên gọi khác: T), sinh năm: 1966 (cùng có mặt);

Trú tại: Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm: 1964 và bà Bùi Thị B, sinh năm: 1965; Trú tại: Thôn I, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (cùng có mặt);

+ Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E.

Địa chỉ: Số A đường N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Duy H - Chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn E (vắng mặt);

+ Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Số I đường T, T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H1 - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện E (vắng mặt);

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đào Thị Bạch K, ông Nguyễn Quý D và bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Trương Vĩnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện ghi ngày 09/10/2019 và tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà* Đào Thị Bạch K *và ông* Nguyễn Quý D *trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 27/11/2008, bà Đào Thị Bạch K, ông Nguyễn Quý D và ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L có lập một giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay, với nội dung: Ông D, bà K có nhận sang nhượng của ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L 02 lô đất, 01 lô có chiều dài 45m, chiều rộng 10m và 01 lô đất có chiều dài 45m, chiều rộng 14m.Vị trí 02 lô đất tại đường Đ, buôn M, T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Khi nhận chuyển nhượng do 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của ông Đ, bà L đang thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng Trung ương chi nhánh Đ1.

Đến ngày 28/11/2008 vợ chồng ông D, bà K cùng với ông Đ, bà L đến Quỹ tín dụng Trung ương chi nhánh Đ1. Ông D, bà K đưa cho bà L, ông Đ số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) trả nợ cho Ngân hàng để lấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Số tiền còn lại là trừ vào số tiền ông Đ, bà L vay của chúng tôi số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 150.000.000 đồng sẽ thanh toán đủ cho ông Đ, bà L khi hoàn thành thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chúng tôi.

Đến ngày 03/12/2008, hai bên có lập hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất, có chứng thực của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị trấn EaKar đối với 02 thửa đất trên, cụ thể là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25, diện tích 672m^2 được

UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất) số AK 621829 và thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25 có diện tích là 480m^2 được UBND huyện E cấp giấy CNQSD đất số AK 621828; vị trí 02 thửa đất tại đường Đ, buôn M, thị trấn E, huyện E đều mang tên ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L để thay thế cho hợp đồng viết tay ngày 27/11/2008.

Ngày 08/12/2008, được UBND huyện E cấp giấy CNQSD đất số AO 026840 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25, diện tích là 672m^2 và giấy CNQSD đất số AO 026841 đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25, diện tích là 480m^{2}cho ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K.

Tháng 8/2011, chúng tôi đã chuyển nhượng thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25, diện tích là 480m^2 cho ông Nguyễn Văn K1 và bà Bùi Thị B. Ngày 08/9/2011,vợ chồng ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị B được UBND huyện E cấp giấy CNQSD đất số BD 963309 đối với thửa đất nói trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, do ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L không có nhà để ở nên chúng tôi đã cho ông Đ, bà L mượn lại thửa đất số 95 để ở theo hợp đồng kinh tế ngày 10/12/2011. Mặc dù, nội dung hợp đồng có ghi nhận thời gian mượn ở từ ngày 01/12/2011 đến ngày 01/12/2012 nhưng sau khi hết thời hạn, do chưa có nhu cầu sử dụng nên chúng tôi vẫn cho ông Đ, bà L ở nhờ mà không lập hợp đồng thuê mới cũng như không thu tiền thuê. Trong quá trình sử dụng đến tháng 7/2019, ông Đ và bà L tự ý xây dựng các mái che bằng tôn trên lô đất nên ngày 09/7/2019, chúng tôi đã làm đơn tố giác, đề nghị UBND thị trấn E giải quyết yêu cầu đình chỉ việc xây dựng trái phép, đồng thời yêu cầu ông Đ, bà L trả lại đất nhưng hòa giải không thành.

Nay ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25 có diện tích là 672m^2, đất đã được UBND huyện E cấp giấy CNQSD đất số AO 026840 ngày 08/12/2008 và ông D, bà K đồng ý trả lại cho ông Đ, bà L toàn bộ giá trị tài sản trên đất.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông*** Trương Vĩnh Đ***, bà*** Nguyễn Thị L ***trình bày:***

Ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L không đồng ý với phần trình bày của ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K và cho rằng lời trình bày của ông D, bà K đều gian dối, không đúng sự thật. Còn việc sang nhượng đất giữa hai bên, cụ thể sự việc như sau:

Vào năm 1992, vợ chồng ông Đ, bà L có mở điểm thu mua phế liệu. Đến năm 2003, do muốn có vốn để kinh doanh nên vợ chồng ông Đ, bà L được một bạn hàng tên B1 giới thiệu gặp bà Đào Thị Bạch K để vay tiền. Ông Đ, bà L đã vay của bà K số tiền 20.000.000 đồng. Năm 2006, ông Trương Vĩnh Đ mở thêm Công ty vận tải hành khách tên Thuận L1.

Ngày 03/7/2007, ông Trương Vĩnh Đ có thế chấp cho Quỹ tín dụng Trung Ương, có trụ sở tại đường L - TP B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R287750, do UBND huyện E cấp cho ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L ngày 10/5/2002, để vay số tiền 1.100.000.000 đồng. Ngày 10/01/2008, ông Trương Vĩnh Đ thế chấp 02 giấy chứng nhận số AK 621828 và AK 621829 do UBND huyện E cấp cho ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L, ngày 13/12/2007 để vay số tiền 600.000.000 đồng. Trong thời gian này, ông Trương Vĩnh Đ có mua xe ô tô chở khách của Công ty Ô và có mua một xe ô tô chở khách của ông Nguyễn Xuân P tại thị trấn E. Tuy nhiên, do hiểu biết pháp luật chưa đầy đủ nên hai lần mua bán xe đã xảy ra tranh chấp. Vào ngày 24/11/2008, sau khi làm việc tại Công an huyện E, thì ông D, bà K là cán bộ huyện E có nói ông Trương Vĩnh Đ về nhà ông D, bà K để bàn bạc và giúp cho. Ông D nói với ông Đ nội dung là *" Có biết ông* V *mua bán nông sản ở* T*, làm ăn thua lỗ, gặp hoạn nạn không ai cứu giúp nên giờ phải trắng tay, vợ chồng em nên để anh chị đứng giùm tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu sau này bị thua lỗ thì không ai lấy được tài sản của vợ chồng em đâu, vì anh chị là công an nên không ai dám đụng vào đâu mà sợ. Ông* D *còn cam kết nếu sợ mất thì anh chị cam kết có 3 người làm chứng, việc bán thuộc về em, anh chị làm công an thì danh dự để đâu"*. Do quá tin tưởng lời của vợ chồng bà K, ông D nên ngày 28/11/2008 ông Trương Vĩnh Đ đã đến Quỹ tín dụng Trung ương nộp số tiền 650.000.000 đồng và rút 02 giấy CNQSD đất số AK 621828 và số AK 621829 để sang tên cho ông D, bà K. Toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông D, bà K là người soạn thảo và ông Đ, bà L có ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau khi tài sản của gia đình ông Trương Vĩnh Đ đứng tên ông D, bà K thì vợ chồng ông D, bà K đã cố tình chiếm đoạt và còn giữ hơn 11 năm, đem cầm cố, thế chấp lấy tiền; ngoài ra còn tự ý bán thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25 mà không được sự đồng ý của ông Đ bà L.

Từ năm 2008 đến nay gia đình ông Trương Vĩnh Đ vẫn quản lý sử dụng 02 thửa đất trên, giữa ông Trương Vĩnh Đ với ông D, bà K chưa có một biên bản bàn giao tiền cũng như bàn giao đất đối với hai thửa đất trên. Ngày 01/7/2019 vì đã có cột sắt sẵn từ trước nên ông Trương Vĩnh Đ có làm một mái che trước nhà. Đến ngày 29/8/2019, ông Đ có nhận được giấy mời của UBND thị trấn E về việc ông D, bà K cho rằng ông Trương Vĩnh Đ xây dựng trái phép trên đất ông D nhưng hoà giải không thành.

Ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L xác định việc ông D, bà K đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà là vi phạm pháp luật, có sự gian dối. Do đó, ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà K. Ông Đ, bà L có đơn khởi kiện phản tố và đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 27/11/2008 và ngày 03/12/2008 giữa vợ chồng ông Đ, bà L với vợ chồng ông D, bà K vô hiệu. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 09/8/2011 giữa ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K với ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị

B vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K trả cho vợ chồng ông Đ, bà L số tiền mượn và lãi suất phát sinh là 725.157.000 đồng; phải bồi thường thiệt hại giá trị tài sản do chiếm giữ không ngay tình và lãi suất phát sinh tổng số tiền là 4.122.000.000 đồng; Hủy giá trị pháp lý của giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 024840, thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25, diện tích 672m^2 do UBND huyện E cấp ngày 08/12/2008 mang tên ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K và H2 giá trị pháp lý của giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 963309, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25, diện tích 480m^2 do UBND huyện E cấp ngày 08/09/2011 mang tên ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị B.

* *Quá trình giải quyết vụ án ông* Nguyễn Văn K1 *trình bày:* Vào tháng 8 năm 2011, vợ chồng ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị B có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25, diện tích 480m^2 theo giấy CNQSD đất số AO 024841, do UBND huyện E cấp ngày 08/12/2008 mang tên ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K với giá là 640.000.000đ (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng). Đến ngày 18/8/2011 vợ chồng ông K1, bà B với vợ chồng ông D bà K đến UBND thị trấn E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25 và đến này 08/9/2011 ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị B được UBND huyện E cấp giấy CNQSD đất số BD 963309, diện tích 480m^2. Sau đó ông D, bà K đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi và gia đình tôi đã thanh toán dứt điểm số tiền còn lại cho ông D bà K. Diện tích đất trên gia đình tôi nhận chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật và tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2011 đến nay không tranh chấp. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để để đảm bảo quyền và lợi ích của vợ chồng K1, bà B.

* Ông Bùi Duy H là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn E có văn bản trình bày ý kiến: Các hợp đồng giao dịch dân sự được Ủy ban nhân dân thị trấn E thực hiện chứng thực khi đã đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục. Về nội dung thỏa thuận trong các hợp đồng giao dịch là do hai bên tham gia giao dịch tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do đó UBND thị trấn E không có ý kiến trình bày gì thêm và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS - ST ngày 26/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Điều 157,158, 162, 163, 165, 203, khoản 2 Điều 184, khoản 3 Điều 209, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 427, 512, 516 và Điều 256 của BLDS năm 2005; Điều 15, Điều 49, Điều 105, 106,107, 135, khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013

- Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K.

1. Buộc ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25, có diện tích là 672m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 026840 ngày 08/12/2008 cho ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K; Địa chỉ thửa đất toạ lạc tại: Buôn M, T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường Đ có cạnh dài 14,6m; phía Bắc giáp thửa đất số 86 có cạnh dài 14,2m; phía Tây giáp đất ông Ma V1 (thửa đất số 376) có cạnh dài 46,2m; phía Đông giáp đất ông Vương Hồng T1 (thửa đất số 96) có cạnh dài 46,52m.

2. Buộc ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K có trách nhiệm trả cho ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L giá trị tài sản trên đất là 177.544.000đ (một trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L về việc: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/11/2008 và ngày 03/12/2008 giữa vợ chồng ông Đ, bà L với vợ chồng ông D, bà K vô hiệu và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ghi ngày 09/8/2011 giữa ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K và ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị B vô hiệu; Hủy giá trị pháp lý của giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 024840, thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25, diện tích 672m^2 do UBND huyện E cấp ngày 08/12/2008 mang tên ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K và hủy giá trị pháp lý của giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 963309, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25, diện tích 480m^2 do UBND huyện E cấp ngày 08/09/2011 mang tên ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị B.

4. Đình chỉ giải quyết đối với các cầu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L về việc buộc Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K trả cho vợ chồng ông Đ, bà L số tiền đã mượn và lãi suất phát sinh là 725.157.000

đồng; phải bồi thường thiệt hại giá trị tài sản do chiếm giữ không ngay tình và lãi suất phát sinh tổng số tiền là 4.122.000.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2023, bị đơn ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hoặc huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo thủ tục sơ thẩm do có yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10/10/2023, nguyên đơn bà Đào Thị Bạch K, ông Nguyễn Quý D có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, không chấp nhận trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L với số tiền là 177.544.000 đồng.

Tại phiên toà, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn phản tố và đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị Bạch K, ông Nguyễn Quý D và bị đơn ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS - ST ngày 26/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L và nguyên đơn bà Đào Thị Bạch K, ông Nguyễn Quý D làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về thời hiệu khởi kiện: Toà án cấp sơ thẩm xác định, tại thời điểm các bên ký xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/12/2008 ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L đã biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị ảnh hưởng, nhưng đến ngày 17/4/2021,ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L mới làm đơn khởi kiện phản tố đối với ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K để yêu cầu. Căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, thì thời hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự giữa ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K đã hết. Nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Xét thấy, ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L có đơn khởi kiện phản tố đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L với bà Đào Thị Bạch K, ông Nguyễn Quý D vô hiệu do giả tạo. Theo quy định tại khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là khoản 3 Điều 132 BLDS năm 2015) đối với giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội và giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo thì thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của nguyên đơn là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là khoản 3 Điều 132 BLDS năm 2015).

Mặt khác, trong trường hợp đương sự có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện đã hết thì Toà án cấp sơ thẩm cần áp dụng điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm lại nhận định: "Nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn là có căn cứ nên cần chấp nhận" là vi phạm, cần rút kinh nghiệm.

[2.2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2008 và ngày 03/12/2008 giữa vợ chồng ông Đ, bà L với vợ chồng ông D, bà K và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011, giữa ông D, bà K với vợ chồng ông K1, bà B vô hiệu, HĐXX nhận định như sau:

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều xác định 27/11/2008, ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K 02 lô đất (Lô A nằm ở buôn M, thị trấn E *trên trục đường Đinh Núp có chiều rộng 10m, chiều dài 45m; Lô 2 nằm ở* đường Đ *có chiều rộng 14m, chiều dài 45m*), với số tiền theo thỏa thuận là 1.100.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực.

Đến ngày 03/12/2008, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND thị trấn E, trong đó có nội dung: Ông Đ, bà L chuyển nhượng cho ông D, bà Kim t đất số 95 +377, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.152m2, địa chỉ thửa đất tại buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 621829 và AK 621828, với giá 500.000.000 đồng để thay thế cho hợp đồng viết tay ngày 27/11/2008. Do đó, hợp đồng viết tay ngày 27/11/2008 đã không còn giá trị pháp lý.

Ngày 08/12/2008, ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 026840 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25, diện tích là 672m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 026841 đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25, diện tích 480m^2.

Xét thấy, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L là người có có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Đ, bà L thừa nhận chữ ký và chữ viết tại mục bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là chữ ký và chữ viết của mình, việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng dựa trên cơ sở tự nguyện. Ông Đ, bà L cho rằng, việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, ông Đ, bà L chỉ nhờ ông D, bà K đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đề phòng bị mất hết tài sản nhưng không được phía ông D, bà K thừa nhận, ông Đ, bà L cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do đó, việc ông Đ, bà L đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện phản tố, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/11/2008 và ngày 03/12/2008 giữa vợ chồng ông Đ, bà L với vợ chồng ông D, bà K vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/8/2011 giữa ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K và ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị B vô hiệu, xét thấy: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K có hiệu lực pháp luật nên ông D, bà K là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 95 và thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25. Do đó, việc bà K, ông D chuyển nhượng thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25 cho ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị B là đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc ông Đ, bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/8/2011 giữa ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K và ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị B vô hiệu là không có căn cứ.

[2.3]. Xét kháng cáo của ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K về việc buộc ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25, HĐXX nhận định như sau:

Ngày 10/12/2011, giữa bà Đào Thị Bạch K với bà Nguyễn Thị L đã lập Hợp đồng kinh tế với nội dung: Ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K có ngôi nhà ở 65m^2 mái lợp tôn kẽm, xây tường gạch ở buôn M, thị trấn E. Bà Nguyễn Thị L, ông Trương Vĩnh Đ được toàn quyền sử dụng căn nhà để ở trong thời gian 01 năm kể từ ngày 01/12/2011 đến ngày 01/12/2012.

Ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L cho rằng việc các bên lập hợp đồng kinh tế nói trên là để đối phó với các chủ nợ của ông Đ, bà L. Tuy nhiên, ông Đ, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Như đã nhận định ở mục [2.2], do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/12/2008, giữa vợ chồng ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L với vợ chồng bà Đào Thị Bạch K, ông Nguyễn Quý D có hiệu lực pháp luật. Do đó quyền sử dụng đất số 95, tờ bản đồ số 25, diện tích 672m^2 và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 diện tích 65m^2 thuộc quyền sử dụng của ông D, bà K. Việc vợ chồng ông Đ, bà L sau khi hết hợp đồng thuê nhà vẫn tiếp tục ở trên đất và không bàn giao lại tài sản cho ông D, bà K là chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L

[2.4]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị Bạch K, ông Nguyễn Quý D về việc không đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà ngày 28/12/2021, tại Biên bản hoà giải ngày 31/8/2023 (BL 503), tại phiên toà ngày 26/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K đều đồng ý trả lại cho ông Đ, bà L toàn bộ giá trị tài sản trên đất. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông D, bà Kim thanh t1 lại cho ông Đ, bà L số tiền 177.544.000 đồng giá trị tài sản trên đất là đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông D, bà K.

[3]. Từ những phân tích, nhận định nói trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K và bị đơn ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L mà cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS - ST ngày 26/9/2023 của Toà án nhân dân huyện EaKar.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Đào Thị Bạch K, ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Quý D là người cao tuổi nên đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K và bị đơn ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L

Giữ nguyên Bản án dân sư sơ thẩm số 76/2023/DS - ST ngày 26/9/2023 của Toà án nhân dân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ các Điều 512, 516 và Điều 256 của BLDS năm 2005; Điều 15, Điều 49, Điều 105, 106,107, 135, khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013

- Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K.

- Buộc ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25, có diện tích là 672m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 026840 ngày 08/12/2008 cho ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K; Địa chỉ thửa đất toạ lạc tại: Buôn M, T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường Đ có cạnh dài 14,6m; phía Bắc giáp thửa đất số 86 có cạnh dài 14,2m; phía Tây giáp đất ông Ma V1 (thửa đất số 376) có cạnh dài 46,2m; phía Đông giáp đất ông Vương Hồng T1 (thửa đất số 96) có cạnh dài 46,52m.

- Buộc ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K toàn bộ tài sản trên thửa đất nói trên.

[2.2]. Buộc ông Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K có trách nhiệm trả cho ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L giá trị tài sản trên đất là 177.544.000đ (một trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2.3]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Vĩnh Đ và bà Nguyễn Thị L đối với các yêu cầu:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/11/2008 và ngày 03/12/2008 giữa vợ chồng ông Đ, bà L với vợ chồng ông D, bà K vô hiệu và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ghi ngày 09/8/2011 giữa ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K và ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị B vô hiệu;

- Hủy giá trị pháp lý của giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 024840, thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25, diện tích 672m^2 do UBND huyện E cấp ngày 08/12/2008 mang tên ông Nguyễn Quý D, bà Đào Thị Bạch K và hủy giá trị pháp lý của giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 963309, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 25, diện tích 480m^2 do UBND huyện E cấp ngày 08/09/2011 mang tên ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị B.

[2.4]. Đình chỉ giải quyết đối với các cầu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L về việc buộc Nguyễn Quý D và bà Đào Thị Bạch K trả cho vợ chồng ông Đ, bà L số tiền đã mượn và lãi suất phát sinh là 725.157.000 đồng; phải bồi thường thiệt hại giá trị tài sản do chiếm giữ không ngay tình và lãi suất phát sinh tổng số tiền là 4.122.000.000 đồng.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị Bạch K, ông Trương Vĩnh Đ, bà Nguyễn Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai lần lượt là 0000027 ngày 17/10/2023, 0001148, 0001149 ngày 10/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar. Ông Nguyễn Quý D được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. 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.

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

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 Ea Kar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(đã ký)

Đinh Thị Tuyết