TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 69/2024/DS-GĐT
Ngày: 21/9/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Tự.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường và ông Trương Minh Tuấn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** ông Nguyễn Thế Trường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa***: ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 21-9-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở",* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Ngô Thị U, sinh năm 1977 và ông Mai Văn D, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: thôn X, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn:* ông Y T Hra, sinh năm 1985 và bà H N Niê, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: buôn N1, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà H Đ1 Niê và bà H Y Niê;

2. Bà H Đ2 Niê và ông Y K Ayun;

3. Bà H G1 Niê và ông Y T1 Niê;

4. Bà H G2 Niê và ông Y L1 Hmok;

Cùng địa chỉ: buôn N1, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk.

5. Bà H N1 Byă và ông Y T2 Êban; cùng địa chỉ: thôn X1, xã Y1, thành phố Z1, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 09/8/2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Ngô Thị U và ông Mai Văn D trình bày:

Ngày 14/6/2017 bà U cho vợ chồng ông Y T Hra và bà H N Niê vay số tiền là 237.000.000 đồng, thời hạn trả là ngày 24/6/2017, nhưng cho đến tháng 12/2017 vợ chồng ông Y T và bà H N không trả. Sau đó ông Y T và bà H N có tới trao đổi và thỏa thuận là sẽ chuyển nhượng hai thửa đất gồm thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m^2 và thửa đất số 237 (92b) tờ bản đồ số 15, diện tích 8000m^2, địa chỉ xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 540.000.000 đồng. Do thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m^2, địa chỉ buôn N1, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk đang thế chấp ở ngân hàng BIDV để vay tiền và ông Y T, bà H N không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên đã bị nợ xấu. Vì vậy, ông Y T và bà H N đã nhờ trả tiền vào ngân hàng để rút bìa ra làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà, nên bà đã đồng ý và trả tiền tại ngân hàng với số tiền là 227.000.000 đồng. Trong đó ông Y T và bà H N vay tiền mặt là 237.000.000đồng, cộng trả nợ tại ngân hàng 227.000.000 đồng = 464.000.000đồng, còn lại 76.000.000 đồng bà giao bằng tiền mặt cho gia đình ông Y T và bà H N. Sau khi nhận đủ tiền, ngày 24/01/2018 hai bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nói trên tại Ủy ban nhân dân xã Ea Nuôl. Đến ngày 08/3/2018 hai thửa đất trên đã chuyển đổi qua tên bà Ngô Thị U. Do chưa có nhu cầu sử dụng và tạo điều kiện cho gia đình ông Y T, bà H N có chỗ ở nên ngày 01/01/2018 tại UBND xã Ea Nuôl vợ chồng bà đã ký hợp đồng cho vợ chồng ông Y T, bà H N thuê lại nhà và đất để ở với giá không đồng. Tiếp theo để tạo điều kiện cho ông Y T, bà H N chuộc lại đất và nhà nên ngày 11/12/2017 hai bên đã viết giấy thỏa thuận với điều kiện ông Y T, bà H N phải trả theo lãi suất ngân hàng 0,9%/triệu/tháng = 5.000.000đồng/tháng, trong thời hạn 03 năm. Nếu trong vòng một năm bên vợ chồng ông Y T, bà H N không trả tiền lãi hàng tháng cho bà thì họ không được quyền chuộc lại nhà đất và đất rẫy, bên cạnh đó cũng không có quyền kiện tụng. Tới thời điểm này đã hơn 04 năm nhưng vợ chồng ông Y T, bà H N mới trả cho bà được 75.000.000 đồng tiền lãi.

Trên thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005 m^2 khi vợ chồng ông Y T, bà H N chuyển nhượng cho bà thì có hai ngôi nhà gỗ: Một là của gia đình ông Y L1 Hmok, hai là của gia đình ông Y K Ayun, cả hai gia đình đều đang ở trên mảnh đất đó. Trong thời điểm mua mảnh đất này bà có trao đổi với vợ chồng ông Y T và bà H N về hai ngôi nhà đó thì ông bà nói là bố mẹ đã cho đất ở bên kia đường và họ sẽ thu xếp để dời nhà qua và bà cũng có xuống gặp trực tiếp hai gia đình ông Y L1 Hmok, ông Y K Ayun và họ cũng nói là sẽ dời nhà đi

để trả đất khi bà có yêu cầu. Nhưng cho đến nay hai gia đình ông Y L1 Hmok và ông Y K Ayun vẫn chưa dời đi để trả lại đất cho bà.

Vì vậy, vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Y T Hra và bà H N Niê phải giao thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005 m^2, địa chỉ buôn N1, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình bà, trong đó diện tích nhà ở là 60m^2, diện tích nhà phụ là 20m^2.

Đồng thời buộc gia đình ông Y L1 Hmok, gia đình ông Y K Ayun và gia đình bà H G1 Niê phải di dời nhà và chuyển đi chỗ khác để trả lại đất cho bà.

- Bị đơn bà H N Niê, ông Y T Hra và người đại diện theo ủy quyền của bà H N Niê là ông Nguyễn Quốc Hùng trình bày:

Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005 m^2 có nguồn gốc là tài sản chung của hộ gia đình, do bố mẹ là ông Y C1 Ayun và bà H Y Niê đứng tên. Đồng sở hữu lô đất có bố mẹ, gia đình chị H G1 Niê, chị H Đ1 Niê. Từ năm 1995, đại gia đình cùng chung sống trong căn nhà dài dọc theo lô đất. Ông Y C1 chết năm 2018, bà H Y Niê, sinh năm 1935 (không nói được tiếng Kinh) hiện đang ở với bà H N.

Năm 2014 bố mẹ là ông Y C1 Ayun và bà H Y Niê làm hợp đồng tặng cho bà H N và ông Y T Hra, hợp đồng công chứng và sang tên trên sổ bìa đỏ đứng tên bà H N Niê và ông Y T Hra. Năm 2017 vợ chồng ông Y T vay của bà U, ông D số tiền 200 triệu đồng, thế chấp bìa đỏ lô đất rẫy của chị H G1 Niê, lãi suất thỏa thuận 4.000đồng/triệu/ngày. Do không có tiền trả, bà U bảo làm thủ tục đáo nợ lấy sổ đỏ nhà và rẫy mà vợ chồng ông, bà đang thế chấp ngân hàng. Bà U trả cho ngân hàng toàn bộ khoản nợ 227.000.000đồng, lãi 4.000đồng/triệu/ngày. Bà U giữ 3 sổ bìa đỏ của gia đình ông Y T Hra và bà H G1 Niê. Sau khi trả tiền và rút bìa đỏ ra khỏi ngân hàng, bà U có gọi ông, bà đến nhà đưa các giấy tờ bảo ký mượn khoản tiền 540.000.000 đồng. Bà U nói do nợ xấu nên yêu cầu vợ chồng ông, bà ký giấy tờ thủ tục chuyển nhượng 02 lô đất hiện đang tranh chấp cho bà U để bà U vay ngân hàng dùm cho vợ chồng ông, bà. Còn thực tế vợ chồng ông, bà không có ý định chuyển nhượng đất. Hiện lô đất đang có 4 hộ gia đình đang ở gồm: Hộ gia đình bà H Đ2 Niê, hộ gia đình bà H G2 Niê, hộ gia đình bà H Gõk Niê, hộ gia đình H N Niê. Về nguồn gốc đất nhà nước cấp cho bố là ông Y C1 Ayun, chị gái H Đ1 Niê và H G1 Niê, trong đó có 1/3 (1000m^2) đất của bố mẹ Y C1 Ayun, H Y Niê; 1/3 lô đất của bà H Đ1 Niê (đã cho con gái H G2 Niê 500m^2 và em gái H Đ2 Niê 500m^2 đất ở); 1/3 lô đất của bà H G1 Niê. Vợ chồng ông, bà đã trả nợ lãi cho vợ chồng bà U, ông D tổng số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng).

Nay nguyên đơn bà U, ông D khởi kiện yêu cầu gia đình bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì ý kiến vợ chồng bà như sau: Ông, bà thừa nhận có ký giấy vay nợ 540.000.000 đồng, thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà ở và hợp đồng thuê lại nhà ở với bà U, ông D, tuy nhiên mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng đất là để giải quyết nợ và đất là của chung 4 hộ gia

đình nên vợ chồng ông không chấp nhận yêu cầu của ông D, bà U về việc giao toàn bộ thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005 m^2.

Ông Y T Hra, bà H N Niê đề nghị trả số tiền 540.000.000 đồng cho bà U và trừ số tiền lãi 75.000.000 đồng đã trả cho bà U. Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2018 và hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018 giữa vợ chồng bà U và bà H N Niê và ông Y T Hra (thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005 m^2).

Đối với thửa đất số 237 (92b), tờ bản đồ số 15, diện tích 8000m^2, địa chỉ xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk, chuyển nhượng cho bà U không đúng vị trí và không đúng thửa, ông bà đề nghị UBND huyện Buôn Đôn thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà U.

Đầu năm 2019 gia đình ông, bà đã bán lô đất rẫy tại buôn N1, xã Y, huyện Z cho bà H N1 Byă, ông Y T2 Êban, hiện nay gia đình bà H N1 Byă, ông Y T2 Êban đã được UBND huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Đ1 Niê và bà H G1 Niê thống nhất trình bày như sau:

Năm 1984, đại gia đình bà ở chung trong một căn nhà dài, được cấp đất chung để ở diện tích là 3000m^2 (mỗi gia đình được cấp 1000m^2), theo phong tục của người Ê Đê con gái lấy chồng về ở chung với bố mẹ là ông Y C1 Ayun, bà H Y Niê và gia đình em gái H G1 Niê, sau đó bà H Đ1 Niê cho phần đất của mình cho con gái H G2 Niê và em gái H Đ2 Niê làm nhà ở, bà làm nhà ở nơi khác.

Năm 2004, vợ chồng bà H G1 Niê được nhà nước hỗ trợ làm nhà ở theo chính sách 134 nên gia đình bà làm nhà ra ở riêng và sinh sống ổn định cho đến nay. Năm 2014, bố mẹ làm hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m^2, và tài sản trên đất gồm 01 căn nhà bố mẹ đang ở và 03 căn nhà của các chị em trong gia đình đang ở thì bà không biết, vợ chồng H N cũng không nói cho các gia đình sống trên đất biết. Sau đó bà H N thế chấp ngân hàng vay vốn và chuyển nhượng toàn bộ lô đất trong đó có phần đất và nhà ở của gia đình cũng không biết. Bởi vậy gia đình bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện giao đất cho vợ chồng bà U, ông D đối với phần đất của mình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Đ2 Niê và ông Y K Ayun trình bày:

Bà là con của ông bà Y C1 Ayun, bà H Y Niê. Năm 1995 vợ chồng ông bà kết hôn ở chung với bố mẹ, anh chị em trong căn nhà dài, đến năm 2007 chị gái H Đ1 Niê cho ½ lô đất (500m^2) trong phần đất (1000m^2) mà chị H Đ1 được quyền sử dụng để làm nhà ở. Ông bà đã làm nhà ở sinh sống ổn định từ năm 2007 đến nay không tranh chấp với ai. Năm 2014 bố mẹ làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m^2, trong đó có phần đất và nhà của gia đình bà nhưng bố mẹ và vợ chồng H N không nói cho bà biết. Việc bà H N chuyển nhượng toàn bộ lô đất trong đó có phần đất và nhà

ở của gia đình bà thì bà không biết. Bởi vậy gia đình bà không chấp nhận yêu cầu giao đất cho vợ chồng bà U, ông D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H G2 Niê và ông Y L1 Hmok trình bày:

Bà là con của bà H Đ1 Niê và là cháu của ông Y C1 Ayun, bà H Y Niê. Năm 2000 vợ chồng bà được mẹ ruột H Đ1 Niê cho ½ lô đất (500m^2), ông bà đã làm nhà ở sinh sống ổn định không tranh chấp với ai. Năm 2014 ông Y C1 Ayun, bà H Y Niê làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005m^2, trong đó có phần đất và nhà của gia đình bà nhưng ông Y C1 Ayun, bà H Y Niê và vợ chồng H N không nói cho bà biết. Việc bà H N chuyển nhượng toàn bộ lô đất trong đó có phần đất và nhà ở của gia đình bà thì bà không biết nên không chấp nhận yêu cầu giao đất cho vợ chồng bà U, ông D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H N1 Byă, ông Y T2 Êban trình bày:

Ngày 14/9/2018, vợ chồng bà H N, ông Y T gặp gia đình bà nói muốn bán lô đất rẫy tại buôn N1, xã Ea Nuôl diện tích khoảng 10.000m^2. Gia đình bà đồng ý mua nhưng chưa đủ tiền, sau đó bà H N nói sẽ mượn tiền cọc từng đợt, tổng cộng bà H N đã nhận tiền cọc là 111.500.000 đồng. Theo giấy thỏa thuận nhận tiền cọc thì bên mua có nghĩa vụ làm bìa đỏ, khi nào làm xong bìa đỏ thì thanh toán hết số tiền còn lại cho bên bán, đến khi làm xong bìa đỏ thì gia đình tôi đã thanh toán số tiền là 160.000.000 đồng, tổng cộng H N, Y T đã nhận 280.000.000đồng.

Gia đình tôi đã được UBND huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TC 317172, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15, diện tích 10.964.2m^2, cấp ngày 13/02/2020 cho bà H N1 Byă, ông Y T2 Êban, địa chỉ tại buôn N1, xã Y, huyện Z.

Hiện nay bà Ngô Thị U đang tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H N, ông Y T là việc của hai bên gia đình, gia đình tôi không liên quan đến thửa đất mà bà U đang tranh chấp, gia đình tôi nhận chuyển nhượng của bà H N, ông Y T là thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15, diện tích 10.964.2m^2.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158 và Điều 189 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Các điều 116, 117, 122, 123, 124, 131 và 407 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H Đ1 Niê, bà H G1 Niê, ông Y T1 Niê, bà H G2 Niê, ông Y L1 Hmok, bà H Đ2 Niê, ông Y K Ayun.

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2018 tại Ủy ban nhân dân xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk giữa bà Ngô Thị U với bà H N Niê, ông Y T Hra thuộc thửa đất số 237 (92b), tờ bản đồ số 15, diện tích 8000m^2, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 335810 ngày 08/3/2018 cho bà Ngô Thị U, và thửa đất số 168, diện tích 3005 m^2, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CM 335811 ngày 08/3/2018 cho bà Ngô Thị U, tại Buôn N1, xã Y, huyện Z là vô hiệu.

2. Tuyên bố: Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018 tại Ủy ban nhân dân xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk giữa bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D với bà H N Niê, ông Y T Hra là vô hiệu.

Buộc ông Y T Hra, bà H N Niê có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D 723.300.000 đồng (trong đó 540.000.000đồng nợ gốc và 183.300.000 đồng nợ lãi).

Buộc bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D có trách nhiệm trả lại cho ông Y T Hra, bà H N Niê và gia đình bà H G1 Niê, gia đình bà H G2 Niê, gia đình bà H Đ2 Niê, ông Y K Ayun đất, nhà và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 168, tờ bản đồ 31, diện tích 3005m^2. Trả lại cho ông Y T Hra, bà H N Niê thửa đất số 92b, tờ bản đồ số 15, diện tích 8000m^2, địa chỉ buôn N1, xã Y, huyện Z".

Ngày 06/4/2022, nguyên đơn bà Ngô Thị U có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông Y T và bà H N tháo dỡ nhà, di dời tài sản trả lại đất cho bà U.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 127/2022/DS-PT ngày 25/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị U. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 133, Điều 398, 500, 502 và 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D.

- Buộc bị đơn bà H N Niê và ông Y T Hra và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H G1 Niê, bà H G2 Niê, ông Y T1 Niê, ông Y L1 Hmok,

ông Y K Ayun, bà H Đ2 Niê, bà H Đ1 Niê phải bàn giao cho vợ chồng bà Ngô Thị U và ông Mai Văn D thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3005 m^2, địa chỉ buôn N1, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà ở, các công trình kiến trúc gắn liền với đất và cây trồng trên đất. Thửa đất có tứ cận: Phía đông bắc giáp thửa đất số 170 dài 51,7m; Phía đông nam giáp thửa đất số 169 dài 52,70m; Phía tây bắc giáp đường đi dài 58,2m; Phía tây nam giáp đường đi dài 60,26m.

- Bà Ngô Thị U và ông Mai Văn D có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cụ thể:

+ Thanh toán cho hộ bà H N Niê và ông Y T Hra 161.761.544 đồng (Một trăm sáu mươi mốt triệu, bảy trăm sáu mươi mốt nghìn, năm trăm bốn mươi bốn đồng).

+ Thanh toán cho hộ bà H G1 Niê 129.008.368 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu, không trăm lẻ tám nghìn, ba trăm sáu mươi tám đồng).

+ Thanh toán cho hộ bà H G2 Niê 91.603.079 đồng (Chín mươi mốt triệu, sáu trăm lẻ ba nghìn, không trăm bảy mươi chín đồng).

+ Thanh toán cho hộ ông Y K Ayun 108.366.756 đồng (Một trăm lẻ tám triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H G1 Niê, bà H G2 Niê, ông Y T1 Niê, ông Y L1 Hmok, ông Y K Ayun, bà H Đ2 Niê, bà H Đ1 Niê về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y T Hra, bà H N Niê và bà Ngô Thị U lập ngày 24/01/2018 đối với các thửa đất số 92b và thửa đất số 168, tại Buôn Niêng II, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

- Tháng 10/2022, ông Y T Hra khiếu nại bản án phúc thẩm nêu trên, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã ban hành Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 28/TB-TA ngày 06/02/2023 cho ông Y T Hra.

- Ngày 31/7/2023, ông Y T Hra, bà H N Niê có đơn khiếu nại giám đốc thẩm, tái thẩm tại Tòa án nhân dân tối cao.

- Ngày 14/8/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 69/2024/KN-DS đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 127/2022/DS-PT ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, quyết định:

1. Kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 127/2022/DS-PT ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giải quyết vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở", giữa nguyên đơn là bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D với bị đơn là ông Y T Hra, bà H N Niê và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 127/2022/DS-PT ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 127/2022/DS-PT ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:* đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 69/2023/KN-DS ngày 14/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 127/2022/DS-PT ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Các đương sự đều thừa nhận ông Y T Hra và bà H N Niê vay nợ của bà Ngô Thị U, ông Mai Văn D số tiền 540.000.000 đồng (trong đó có 237.000.000 đồng là tiền nợ từ trước và 227.000.000 đồng là số tiền bà U trả nợ ngân hàng thay cho vợ chồng ông Y T Hra, bà H N Niê). Do không có tiền trả, ông Y T Hra và bà H N Niê đã lập "Giấy sang nhượng nhà đất ở và rẫy" ngày 11/12/2017 để chuyển nhượng cho bà U quyền sử dụng của thửa đất số 237 (92b), tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31 cùng tọa lạc tại xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk với giá 540.000.000 đồng (giấy có bà H G1 Niê ký làm chứng).

Cùng ngày, ông Y T Hra, bà H N Niê lập "Giấy thỏa thuận" có nội dung: Vợ chồng ông Y T Hra, bà H N Niê có thể chuộc lại đất trong thời hạn 03 năm nếu ông Y T Hra, bà H N Niê trả lãi cho bà U số tiền là 5.000.000 đồng/tháng. Ngày 24/01/2018, các bên đã lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" tại Ủy ban nhân dân xã Ea Nuôl để chuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất số 237 (92b), tờ bản đồ số 15, diện tích 8.000 m^2 và thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.005 m^2 với giá 50.000.000 đồng.

Như vậy, trước khi hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2018 thì hai bên đã lập Giấy sang nhượng nhà đất ở và rẫy cùng với Giấy thỏa thuận để xin nhận chuyển nhượng lại nhà và quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 năm, nhưng phải trả tiền lãi cho số tiền nợ vay là 540.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định việc hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ giữa ông Y T Hra, bà H N Niê với bà U, thực chất quan hệ giữa hai bên là vay nợ tiền, Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2018 chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay nợ tiền nên có cơ sở để khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2018, Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018 vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự chỉ yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà ở nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết cả quan hệ vay nợ tài sản giữa các bên, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền vay nợ cùng với mức lãi suất do các bên thỏa thuận là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

Tòa án cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bàn giao toàn bộ tài sản trên đất và quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 69/2023/KN-DS ngày 14/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[2]. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 127/2022/DS-PT ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

[3]. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;;
- Lưu: Phòng GĐKT II và HSVA.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Lê Tự