

Bản án số: 103/2019/DSPT

Ngày 21- 6- 2019

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất,
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất,
hủy phần đăng ký thay đổi chủ sở hữu QSD đất.

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 Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân

Ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Huỳnh Thị Ngọc Dung- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy phần đăng ký thay đổi chủ sở hữu quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 123/2019/QĐPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H; địa chỉ: LTK, tổ dân phố ĐK, thị trấn LS, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị T; địa chỉ: đường A, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

2. *Bị đơn:* Ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1; địa chỉ: đường X, phường ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Ông Đ có mặt, bà T1 vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Thành N; địa chỉ: đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà H'Đ Êban; địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền: Ông Từ Thế Anh H1; địa chỉ: Đường NTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

3.2. Ông YK Niê (Chết);

3.3. Bà H'S Êban; địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

3.4. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L – Trưởng bộ phận đăng ký thống kê thuộc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B; địa chỉ: LND, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

3.5. Văn phòng công chứng Đắk Lắk; địa chỉ: Đường y, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

4. Người kháng cáo: Bà H'Đ Êban

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 19/5/2016, vợ chồng ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 01 lô đất có diện tích 2.225m², thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, đất có tứ cận, phía Đông giáp đường đi (hiện tại bit đường); phía Tây giáp thửa 137; phía Nam giáp đất ông Y K; phía Bắc giáp đường đi; mục đích sử dụng đất trồng cà phê, thời hạn sử dụng năm 2043. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 80.000.000 đồng nhưng thực chất 400.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng Đắk Lắk chứng nhận. Vợ chồng ông Đ, bà T1 đã nhận đủ tiền và sang tên quyền sử dụng đất cho ông C, bà H, đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chứng nhận ngày 06/6/2016 cho ông C, bà H.

Từ ngày ông Đ, bà T1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà H đến nay do nhà ở xa chưa có nhu cầu canh tác trên lô đất này, nên ông Đ, bà T1 chưa làm thủ tục bàn giao đất và tài sản thực địa trên đất cho ông C, bà H. Tài sản trên đất gồm có 01 móng nhà thô cấp 4 có tường xây khoảng 5m x 13m=65m², phía trước có 02 trụ chò chưa đổ bê tông; khoảng 170 cây cà phê, 15 cây sầu riêng, một số trụ tiêu và một số bụi cây chuối và một số

cây khác. Đến nay đã nhiều lần ông C, bà H yêu cầu ông Đ, bà T1 bàn giao đất nhưng ông Đ, bà T1 nói để làm việc với bà H'Đ Êban là chủ đất cũ. Ông C, bà H chờ mãi cũng không thấy ông Đ, bà T1 nói gì và cứ hẹn mãi. Trong khi chờ đợi, bà H cũng đã đến cơ quan của bà H'Đ Êban đang công tác để gặp và trao đổi về việc chuyển nhượng đất nhưng bà H'Đ Êban không hợp tác. Cho đến nay ông Đ, bà T1 vẫn chưa bàn giao đất cho ông C, bà H.

Nay bà H, ông C đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà T1 phải bàn giao diện tích đất cũng như tài sản trên đất cho ông C, bà H như hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà văn phòng đăng ký đất đai thành phố B công nhận ngày 06/6/2016.

*** Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Lô đất có diện tích 2.225m², thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, tại Buôn K, xã E, thành phố B, đất có tứ cận, phía Đông giáp đường đi (hiện tại bít đường); phía Tây giáp thửa 137; phía Nam giáp đất ông Y K; phía Bắc giáp đường đi, đất này là vợ chồng ông Đ, bà T1 nhận chuyển nhượng từ bà H'Đ Êban vào ngày 30/7/2014. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng chứng thực. Trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

Giữa vợ chồng ông Đ, bà T1 và bà H'Đ trước đây có quen biết nhau nên vợ chồng ông Đ, bà T1 có cho bà H'Đ mượn tiền nhiều lần. Tính đến tháng 7/2014, bà H'Đ còn nợ vợ chồng ông Đ, bà T1 số tiền 700.000.000 đồng. Sau nhiều lần đòi nợ bà H'Đ không có tiền trả và hẹn gặp vợ chồng ông Đ, bà T1 trao đổi, hai bên có viết giấy cam kết ngày 29/7/2014 với nội dung là bà H'Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà T1 phần diện tích 2.225m² nói trên để vợ chồng ông Đ, bà T1 vay tiền ngân hàng cho bà H'Đ trả nợ cho vợ chồng ông Đ, bà T1. Sau khi viết giấy cam kết bà H'Đ đưa cho vợ chồng ông Đ, bà T1 tờ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo để vợ chồng ông Đ, bà T1 đi giao dịch ngân hàng vay tiền. Ngày 29/7/2014, vợ chồng ông Đ, bà T1 có đi đến các ngân hàng để hỏi vay tiền và được cung cấp thông tin hạn mức cho vay tối đa là 70.000.000 đồng vì đất nông nghiệp và thời hạn sử dụng đất đến năm 2043 nên vợ chồng ông Đ, bà T1 nói lại với bà H'Đ là không vay được nhiều tiền. Lúc này, bà H'Đ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng ông Đ, bà T1 và bà H'Đ cũng chưa trả được số tiền 700.000.000 đồng mà bà H'Đ đã mượn của vợ chồng ông Đ, bà T1. Bà H'Đ có trao đổi với vợ chồng ông Đ, bà T1 là xé bỏ giấy cam kết ngày 29/7/2014 và đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất 2.225m² cho vợ chồng ông Đ, bà T1, ông Đ, bà T1 không phải

chuyển nhượng lại diện tích nói trên cho bà H'Đ với điều kiện vợ chồng ông Đ bà T1 phải đưa tiếp cho bà H'Đ số tiền 100.000.000 đồng cộng luôn cả số tiền 700.000.000 đồng H'Đ còn nợ vợ chồng ông Đ, bà T1 thành tiền là 800.000.000 đồng. Trong đó thống nhất tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng, bà H'Đ còn nợ vợ chồng ông Đ, bà T1 300.000.000 đồng. Hai bên thống nhất xé bỏ giấy cam kết gốc viết ngày 29/7/2014, nên hiện nay vợ chồng ông Đ, bà T1 không có giấy cam kết để cung cấp cho Tòa án được. Giấy cam kết bản photo mà bà H'Đ xuất trình tại Tòa án đã không còn giá trị.

Vợ chồng ông Đ, bà T1 cùng bà H'Đ đến văn phòng công chứng Z làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mọi thủ tục giấy tờ hồ sơ chuyển nhượng đều là do bà H'Đ làm vì bà H'Đ nói bà quen biết nhiều nên làm nhanh, vợ chồng ông Đ, bà T1 tin tưởng và đồng ý. Ngày 04/8/2014, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.225m² cho vợ chồng Lương Trọng Đ và Nguyễn Thị Hồng T1. Sau đó bà H'Đ dẫn vợ chồng ông Đ, bà T1 đến lô đất và chỉ tứ cận, bàn giao thực địa. Trên đất lúc đó có cà phê, sầu riêng, chuối, bơ, mít, một móng nhà xây bỏ dở và một số trụ tiêu, sau đó bà H'Đ có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng ông Đ, bà T1. Sợ bà H'Đ lật lọng số tiền còn lại là 300.000.000 đồng không trả nên vợ chồng ông Đ, bà T1 yêu cầu bà H'Đ viết giấy mượn tiền và xác nhận thời hạn trả nợ nhưng đến nay quá hạn đã lâu, vợ chồng ông Đ, bà T1 đã đòi nhiều lần nhưng bà H'Đ vẫn chây ì chưa trả được số tiền 300.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đ, bà T1.

Ngày 19/5/2016 vợ chồng ông Đ, bà T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H. Vợ chồng ông Đ, bà T1 chưa bàn giao thực địa đất cho vợ chồng ông C, bà H mà chỉ mới chỉ tứ cận giáp ranh và tài sản trên đất. Vì ông Y K bố bà H'Đ đang canh tác trên đất nên ông Đ, bà T1 chưa bàn giao đất được cho vợ chồng ông C bà H.

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

- Bà H'Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà H'Đ trình bày:

Bà H'Đ và vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 là bạn bè quen biết nhau. Từ năm 2012 đến năm 2014, bà H'Đ có vay của ông Đ, bà T1 nhiều lần với số tiền 400.000.000 đồng. Cộng cả tiền lãi thành 700.000.000 đồng, giấy nợ này bà T1 giữ.

Do bà H'Đ muốn vay tiền của ngân hàng để trả nợ cho vợ chồng ông Đ, bà T1 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H'Đ là đất nông nghiệp và là người dân tộc thiểu số nên ngân hàng không cho vay với số tiền lớn đủ để

trả nợ. Nên ngày 29/7/2014 bà H'D và vợ chồng ông Đ, bà T1 có lập giấy cam kết với nội dung: Bà H'D chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà T1 quyền sử dụng 2.225m² đất nông nghiệp, thửa số 136, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại Buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông Đ, bà T1 (đất này bố mẹ bà H'D là ông Y K và bà H'S tặng riêng cho bà H'D vào ngày 22/4/2013). Mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nói trên cho ông Đ, bà T1 để vợ chồng ông Đ, bà T1 vay tiền ở ngân hàng, bà H'D lấy tiền vay được ở Ngân hàng trả nợ cho bà T1, ông Đ. Bà H'D có trách nhiệm trả nợ lãi và nợ gốc mà bà T1, ông Đ vay của ngân hàng. Sau khi bà H'D trả nợ gốc và lãi xong cho ngân hàng thì vợ chồng ông Đ, bà T1 có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà H'D. Đến ngày 30/7/2014 bà H'D và vợ chồng ông Đ, bà T1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng có công chứng chứng thực, hợp đồng đã chuyển nhượng xong nhưng bà H'D chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng ông Đ, bà T1 mà chỉ đưa bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ bà T1 để ông Đ, bà T1 đi giao dịch vay tiền ở ngân hàng. Sau đó vợ chồng ông Đ bà T1 có gặp bà H'D và nói với bà H'D là chỉ vay được ít chứ không vay đủ số tiền 700.000.000 đồng để trả nợ cho vợ chồng bà T1, ông Đ nên vợ chồng ông Đ bà T1 không vay tiền ở ngân hàng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc mang tên bà H'D, bà H'D đã thế chấp cho người khác để vay tiền nên khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ bà T1, bà H'D phải đi vay nóng số tiền 100.000.000 đồng để trả nợ và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ bà T1. Vợ chồng Đ, T1 có nói cho bà H'D vay 100.000.000 đồng để trả nợ cho người ta. Sau đó vợ chồng ông Đ, bà T1 nói bà H'D đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào bà H'D cần thì chuộc giấy về.

Khoảng giữa tháng 5 năm 2017, có một người lạ mặt đến gặp bà H'D nói với bà H'D hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H'D sang tên vợ chồng ông Đ bà T1, vợ chồng ông Đ bà T1 đã sang nhượng lại cho người lạ đó và người lạ mặt tự xưng H hay H1 gì đó. Người lạ mặt đó bắt bà H'D chỉ đất trên nằm ở khu vực nào và bắt bà H'D giao đất.

Bà H'D khẳng định, trong năm 2014, bà H'D còn nợ vợ chồng ông Đ, bà T1 số tiền gốc và lãi là 800.000.000 đồng. Bà không chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất có diện tích 2.225m² cho vợ chồng ông Đ, bà T1. Giấy cam kết giữa hai bên bản gốc là bà H'D viết nhưng bà đã giao cho vợ chồng ông Đ, bà T1, bà chỉ giữ bản photo. Bà H'D không chỉ đất cho vợ chồng ông Đ, bà T1 nhưng bà có chỉ cho ngân hàng về tứ cận lô đất và tài sản trên đất nhưng không nhớ là ngân hàng nào. Lúc chỉ cho ngân hàng có mặt vợ chồng ông Đ, bà T1.

Hiện nay lô đất có diện tích 2.225m², tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bố mẹ bà H'Đ là ông YK và bà H'S đang canh tác trên đất.

Ngày 02 tháng 3 năm 2018 bà H'Đ có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với bà H, ông C là vô hiệu do bị lừa dối. Tuyên hủy phần đăng ký thay đổi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên bà H'Đ sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1; và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H theo quy định của pháp luật.

-Đối với ông YK và bà H'S: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần vẫn không đến Tòa làm việc nên không thể tiến hành lấy lời khai cũng như tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải được.

- Văn phòng công chứng Đắk Lắk: Có đơn từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt nên không thể tiến hành lấy lời khai cũng như tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải được

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tấn L1 trình bày:

Ngày 30/7/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H'Đ cho ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 gồm các giấy tờ: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của bà H'Đ đề ngày 30/7/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Đ cho ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 theo hợp đồng số 6249, quyển số 07 CC-SCC/HĐCN ngày 30/7/2014 của văn phòng Công chứng Z; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958, cấp ngày 06/12/1996 cho hộ ông YK, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, diện tích 2225m², thửa đất tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động ngày 22/4/2013 cho bà H'Đ; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân của bà H'Đ và tờ khai lệ phí trước bạ của ông Lương Trọng Đ đề ngày 30/7/2014.

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính ngày 01/8/2014 cho bà H'Đ và ông Lương Trọng Đ theo quy định. Ngày 04/8/2014 bà H'Đ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số CT 001694 của Kho Bạc nhà nước B, đồng thời ngày

04/8/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B chỉnh lý biên động cho ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 theo quy định.

Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H:

Ngày 23/5/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H gồm các giấy tờ sau: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 đề ngày 20/5/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H theo hợp đồng số 0709, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2016 của văn phòng Công chứng Đắk Lắk; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958, cấp ngày 06/12/1996 cho hộ ông YK, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.225m², thửa đất tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biên động ngày 04/8/2014 cho ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân của ông Lương Trọng Đ và tờ khai lệ phí trước bạ của ông Mai Mạnh C đề ngày 20/5/2016.

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính và được Chi cục thuế thành phố B xác định nghĩa vụ tài chính ngày 27/5/2016 cho ông Lương Trọng Đ và ông Mai Mạnh C theo quy định. Ngày 03/6/2016 ông Mai Mạnh C thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 1019126, 1019117 của ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Ban Mê, đồng thời ngày 06/6/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biên động cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H theo quy định.

- **Người làm chứng bà Vũ Thị Kim T2 trình bày:** Vào ngày 29/7/2014 bà H'Đ có mời bà đi uống cà phê và có nhờ bà làm chứng về việc bà H'Đ nhờ vợ chồng ông Đ bà T1 đứng tên dùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ở ngân hàng vì bà H'Đ không có giấy phép kinh doanh nên không vay được nhiều. Hôm đó bà T ngồi ở quán cà phê có chứng kiến hai bên trao đổi thống nhất là bà H'Đ sang tên bìa đỏ cho vợ chồng ông Đ bà T1 kèm theo tài sản của vợ chồng ông Đ bà T1 để vay ngân hàng được nhiều tiền hơn. Nội dung như giấy cam kết mà hai bên đã ký vào ngày 29/7/2014 và bà T cũng đã ký vào người làm chứng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 122, khoản 2 Điều 124; Điều 689; Điều 692, Điều 697, Điều 699, khoản 2 Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H. Buộc vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết vào ngày 19/5/2016 bàn giao thực địa đất đã chuyển nhượng là: 01 lô đất có diện tích 2.225m², có tứ cận; Phía Đông giáp đường đi (hiện tại đã bit đường); phía Tây giáp thửa 137; phía Nam giáp đất ông YK; phía Bắc giáp đường đi. Tài sản trên đất; 01 móng nhà cấp 4 có diện tích 5m x 13m = 65m², có kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch dày 10cm, cao bình quân 1,4m, dài khoảng 15m, phía trước có 02 trụ thép chờ chưa đổ bê tông; 212 cây cà phê gồm: 12 cây cà phê kinh doanh loại A, 150 cây cà phê kinh doanh loại B, 50 cây cà phê kinh doanh loại C, 12 cây sầu riêng giống Thái Lan, 39 cây chuối trưởng thành, 09 cây bơ ghép, 01 cây mít, 40 trụ tiêu sống, 01 cây khế.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với bà H, ông C là vô hiệu và yêu cầu hủy phần đăng ký thay đổi chủ quyền người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên bà H'Đ sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1; và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/12/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H'Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của bà về việc

yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với bà H, ông C là vô hiệu do bị lừa dối và yêu cầu hủy phần đăng ký thay đổi chủ quyền người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên bà H'Đ sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H'Đ vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

-Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung:

Xét thấy: Bà H'Đ là người quản lý sử dụng 2,225m² đất liên quan trong vụ án, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà. Bà cũng tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Đ, bà T1 ngày 30/7/2014 và ký các thủ tục hoàn tất sang tên ông Đ, bà T1. Bà H'Đ trình bày, sở dĩ ký các thủ tục trên là để nhờ ông Đ, bà T1 vay tiền theo nội dung giấy cam kết ký vào ngày 29/7/2014 trước đó. Việc ông Đ, bà T1 sau đó chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H là lừa dối bà. Như vậy, lẽ ra bà H'Đ cần có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Đ, bà T1 vô hiệu do bị lừa dối nhưng bà không yêu cầu nên không thể xem xét giải quyết. Mặt khác, chứng cứ bà H'Đ đưa ra để chứng minh là giấy cam kết ký ngày 29/7/2014 nhưng là bản photo, giấy này viết một bản bà H'Đ giữ giấy gốc, sau đó do hai bên không thực hiện cam kết như đã thỏa thuận nên bà đã đưa lại giấy gốc cho ông Đ, bà T1. Ông Đ, bà T1 trình bày đã xé bỏ giấy cam kết vì không còn giá trị, giấy photo không đủ giá trị chứng minh. Ngoài ra, sau ngày 29/7/2014 đến nay các bên không gặp nhau thanh toán nợ theo nội dung giấy cam kết mà thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà H'Đ là có cơ sở. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử :

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà H'Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của bà H'Đ quá hạn luật định nhưng đã được xem xét chấp nhận và bà đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bà H'Đ:

[2.1] Về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016, giữa ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H là vô hiệu do bị lừa dối, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016 giữa ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H thì bà H'Đ không phải là người trực tiếp giao dịch đối với hợp đồng chuyển nhượng này mà ông Đ, bà T1 là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng với ông C, bà H. Ông C, bà H là người thứ 3 giao dịch ngay tình hợp pháp. Bà H'Đ cho rằng: Sở dĩ bà ký các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T1 là để nhờ ông Đ, bà T1 vay tiền ngân hàng theo nội dung giấy cam kết ký vào ngày 29/7/2014 trước đó. Việc ông Đ, bà T1 sau đó chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H là lừa dối bà. Như vậy, lẽ ra bà H'Đ cần có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Đ, bà T1 vô hiệu do bị lừa dối nhưng bà không yêu cầu mà bà lại yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T1 và ông C, bà H vô hiệu là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H'Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với bà H, ông C là vô hiệu do bị lừa dối.

[2.2] Đối với kháng cáo của bà H'Đ yêu cầu hủy phần đăng ký thay đổi chủ quyền người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/2016 từ tên bà H'Đ Êban sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H là ngay tình, hợp pháp và đã thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật nên yêu cầu của bà H'Đ yêu cầu hủy đăng ký thay đổi chủ quyền người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/2016 từ tên

bà H'Đ Êban sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1; và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H là không có căn cứ.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 có nghĩa vụ bàn giao thực địa đất đã chuyên nhượng là: 01 lô đất có diện tích 2.225m², có tứ cận; Phía Đông giáp đường đi (hiện tại đã bít đường); phía Tây giáp thửa 137; phía Nam giáp đất ông YK; phía Bắc giáp đường đi cùng tài sản trên đất gồm; 01 móng nhà cấp 4 có diện tích 5mx13m = 65m², có kết cấu móng đá học, tường xây gạch dày 10cm, cao bình quân 1,4m, dài khoảng 15m, phía trước có 02 trụ thép chờ chưa đổ bê tông; 212 cây cà phê gồm: 12 cây cà phê kinh doanh loại A, 150 cây cà phê kinh doanh loại B, 50 cây cà phê kinh doanh loại C, 12 cây sầu riêng giống Thái Lan, 39 cây chuối trưởng thành, 09 cây bơ ghép, 01 cây mít, 40 trụ tiêu sống, 01 cây khế cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H là không thể thực hiện được vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T1 với bà H'Đ trên thực tế các bên chưa thực hiện việc bàn giao đất và tài sản trên đất, mà đất và tài sản trên đất do ông YK và bà H'S đang quản lý canh tác. Trong trường hợp này lẽ ra cấp sơ thẩm cần hướng dẫn cho ông Đ, bà T1 làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu bà H'Đ có nghĩa vụ giao đất và tài sản trên đất cho ông Đ, bà T1 đồng thời mới có cơ sở buộc ông Đ, bà T1 có nghĩa vụ giao đất cho ông C, bà H thì mới đảm bảo công tác thi hành án.

[2.3]. Sau khi xét xử sơ thẩm, tại cấp phúc thẩm bà H'Đ đã cung cấp giấy chứng tử, ông YK đã chết vào ngày 28/01/2019. Ông Y K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự thì cần phải đưa những người thừa kế của ông Y K vào tham gia tố tụng.

[2.4]. Do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm có thể làm thay đổi nội dung vụ án, do cấp sơ thẩm chưa điều tra đầy đủ, tuyên án không thể thi hành được nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà H'Đ, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí Dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác tại cấp sơ thẩm:

Sẽ được giải quyết khi vụ án thụ lý lại.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của bà H'Đ, hủy bản án sơ thẩm nên bà H'Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.
Chấp nhận một phần kháng cáo của bà H'Đ;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác tại cấp sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi vụ án thụ lý lại.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà H'Đ không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, bà H'Đ được nhận lại số tiền 300.000 đồng mà bà H'Đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2017/0011017 ngày 27/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Công TTĐT Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Hằng