

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 223/2024/DS-PT.

Ngày: 16/7/2024.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Tấn Đức

Bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 16 tháng 7 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: 134/2024/DS-PT ngày 14 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DSST ngày 20/03/2024 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2024/QĐXX- PT ngày 15/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 202/2024/QĐ-PT ngày 25/6/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang H – sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 111/4 Nguyễn T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức D – sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số 159 đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Võ Thị H – sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là ông Nguyễn Thành T - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV NS – Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

- Ông Nguyễn Văn Q - sinh năm 1952; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Anh Nguyễn Văn H – sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

+ Đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn H là ông Nguyễn Văn Q - sinh năm 1952; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn H – sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn H là anh Nguyễn Đức D – sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 159 đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bà Trần Thị M – sinh năm 1956; Địa chỉ: số 38 đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk:

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Duy H – chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện B, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Đ; Địa chỉ: số 38 đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk:

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh H – sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 02B, đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng T – Chi nhánh Đắk Lắk – người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Cảnh T – Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân; Địa chỉ: Số 10 đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng nghị, kháng cáo:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị và bị đơn bà Võ Thị H kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức D trình bày:**

Anh Nguyễn Quang H có cha là ông Nguyễn Văn Q, mẹ là bà Ngô Thị H. Quá trình chung sống ông Q, bà H cùng tạo lập được tài sản chung là quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất tại thửa đất số: 606, tờ bản đồ: 38, diện tích 18.631m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 051123 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/01/2014, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản trên đất gồm cây trồng dược liệu và cây ăn trái là nguồn thu nhập chính cho gia đình. Năm 2017, bà Ngô Thị H qua đời và không để lại di chúc. Sau khi bà H qua đời, gia đình anh H vẫn sử dụng thửa đất trên cho đến nay. Đầu năm 2021, các anh em trong gia đình thỏa thuận thống nhất phân chia di sản thừa kế là phần đất do bà Ngô Thị H để lại đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ: 38, diện tích 18.631m² cho mỗi người thừa kế được hưởng một phần đất thì phát hiện thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị H. Sau khi tìm hiểu thì được

biết, trước đó ngày 14/05/2014 bà Võ Thị H lừa dối ông Nguyễn Văn Q ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức là cho vay tiền, còn bà Ngô Thị H thì không biết, không tham gia ký kết hợp đồng. Nhưng lại bị người khác giả mạo chữ ký, chữ viết của bà Ngô Thị H để thực hiện việc chuyển nhượng tài sản trái pháp luật. Năm 2019, ông Nguyễn Văn Q tố cáo bà Võ Thị H đến Cơ quan điều tra Công an huyện B về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và cho vay nặng lãi. Quá trình giải quyết tin báo, Cơ quan điều tra đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết mang tên Ngô Thị H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xác định: "Chữ ký, chữ viết mang tên Ngô Thị H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 không phải do bà Ngô Thị H ký, viết ra". Điều này chứng tỏ việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị H là giả tạo, trái pháp luật. Mặt khác, từ trước đến nay gia đình anh Nguyễn Quang H vẫn trực tiếp quản lý, canh tác trên thửa đất này.

Đồng thời, không có việc bà Võ Thị H đến đòi đất hay tranh chấp đất với gia đình anh H. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Ngô Thị H được hưởng thừa kế theo quy định pháp luật. Vì vậy, anh Nguyễn Quang H đã khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết với nội dung: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 được xác lập giữa bà Võ Thị H với ông Nguyễn Văn Q liên quan đến thửa đất số: 606, tờ bản đồ: 38, diện tích 18.631m², tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận theo số: 3844, quyền số: 05 CC/SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo. (Giả mạo chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của bà Ngô Thị H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 028908 thuộc thửa đất: 606, tờ bản đồ: 38, diện tích: 18.631m², tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Võ Thị H vào ngày 02/6/2014.

- Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 được xác lập giữa bà Võ Thị H với ông Nguyễn Văn Q nêu trên là vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn bà Võ Thị H trình bày:**

Trước đây gia đình tôi sinh sống tại thôn H, đến năm 1999 thì hai vợ chồng ly hôn, nên năm 2000 tôi chuyển đến sinh sống tại Buôn K, xã E, huyện B. Đến năm 2012 chồng cũ chết nên tôi thường hay đi về thôn H phụ giúp con làm rẫy. Đến năm 2021 tôi mới chuyển khẩu về thôn H, xã E sinh sống cho đến nay. Rẫy của ông Q cũng ở gần rẫy gia đình tôi, ông Q đi làm rẫy thường hay qua lại nên mới biết ông Q bán đất rẫy nên tôi đã mua rẫy của gia đình ông Q. Gia đình tôi và gia đình ông Q, bà H sống khác thôn, cách nhau khoảng 3 km, gia đình tôi và gia đình ông Q không quen biết nhau, gia đình tôi có rẫy gần khu vực đất rẫy của ông

Q nên khi nghe ông Q nói có nhu cầu bán rẫy lấy tiền chữa bệnh cho vợ nên tôi đã mua. Trước ngày 14/5/2014 tôi không cho ông Q vay tiền lần nào. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 giữa tôi và ông Nguyễn Văn Q, bà Ngô Thị H được thực hiện tại Phòng công chứng Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/5/2014 tại Phòng công chứng Đ, thành phố B, thì ông Q có chở một người phụ nữ nói là vợ và có đem Căn cước công dân đi, ông Q nói là vợ, còn có phải bà Ngô Thị H hay không thì tôi không biết. Sau khi ông Nguyễn Văn Q chuyển nhượng QSD đất cho tôi và đã giao đất cho tôi sử dụng nhưng do gia đình tôi neo đơn không có người làm, nên đã cho ông Q mượn đất làm (nói miệng không làm giấy tờ gì), cho ông Q mượn làm từ năm 2014 đến năm 2019, khi tôi đến đề nghị ông Q trả lại đất, nhưng ông Q không đồng ý mà còn hành hung, hăm dọa không cho làm và ông Q làm đơn kiện nên sự việc kéo dài cho đến nay chưa xong.

Ông Nguyễn Văn Q cho rằng tôi cho vay tiền lãi nặng, sau đó ép ông Q cản trừ quyền sử dụng đất, thì tôi đề nghị ông Q cung cấp giấy vay tiền và chứng cứ liên quan đến việc tôi ép buộc ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ. Theo kết quả giám định chữ ký, chữ viết mang tên Ngô Thị H trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/5/2014, thì không phải do bà Ngô Thị H ký và viết ra, nhưng hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng công chứng Đ. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/5/2014 giữa tôi và ông Nguyễn Văn Q, bà Ngô Thị H vô hiệu thì tôi yêu cầu ông Nguyễn Văn Q và Văn phòng công chứng Đ phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho tôi, bản thân tôi là người mua đất, thanh toán tiền đầy đủ cho ông Q nên không có lỗi. Nay ông Nguyễn Quang H con trai ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/5/2014 được thực hiện giữa bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn Q, bà Ngô Thị H liên quan đến thửa đất số 606, tờ bản đồ số 38, diện tích 18.631m² là vô hiệu do giả tạo và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngày 14/11/2023 tôi đã có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông Nguyễn Văn Q phải bồi thường thiệt hại 70% tổng giá trị tài sản (theo kết quả định giá tài sản ngày 14/02/2023) là 6.864.213.000 đồng x 70% = 4.804.949.000 đồng.

+ Buộc Văn phòng công chứng Đ và bà Trần Thị M liên đới bồi thường thiệt hại 30% tổng giá trị tài sản (theo kết quả định giá tài sản ngày 14/02/2023) là 6.864.213.000 đồng x 30% = 2.059.264.000 đồng.

Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 10/01/2024, giá đất thị trường tại khu vực tranh chấp 120.000.000 đồng/sào (1000m²) là quá thấp, tôi không đồng ý; theo tôi giá đất hiện nay khoảng 200.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng/sào (1000m²), đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định

của pháp luật. Còn đối với tài sản trên đất thì tôi nhất trí với kết quả định giá của hội đồng định giá ngày 10/01/2024.

*** Quá trình giải quyết, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

1. Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B: Ông Nguyễn Duy H trình bày:

Ngày 02/6/2014, Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 028908 đối với thửa đất số: 606, tờ bản đồ số 38, diện tích 18.631m², tọa lạc tại: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Võ Thị H là đúng với quy định. Ủy ban nhân dân huyện B căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Ngô Thị H và bà Võ Thị H, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ.

2. Ông Nguyễn Văn Q và đại diện theo ủy quyền của ông Q là anh Hoàng Phi H thông nhất trình bày:

Diện tích đất tranh chấp của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Q canh tác từ trước đến nay. Trước năm 2014, ông Nguyễn Văn Q có vay bà Võ Thị H số tiền gốc và lãi lên đến hơn 450.000.000 đồng. Bà H yêu cầu ông Nguyễn Văn Q giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà H yêu cầu ông Nguyễn Văn Q ký nhiều văn bản hợp đồng khác nhau nói rằng chỉ tính toán tiền nợ gốc và nợ lãi đối với số tiền đã vay. Sau khi biết bà H làm thủ tục sang tên ông Nguyễn Văn Q đã yêu cầu Cơ quan công an huyện Buôn Đ điều tra xử lý hành vi bà Võ Thị H cho vay nặng lãi và chiếm giữ trái phép quyền sử dụng đất của gia đình ông. Ông Nguyễn Văn Q cho biết hợp đồng chuyển nhượng ông bị ép, bị lừa dối gia đình và các thành viên trong gia đình ông Nguyễn Văn Q không biết. Năm 2019, ông Nguyễn Văn Q có đơn tố cáo bà Võ Thị H đến Công an huyện B về hành vi cho vay nặng lãi và lừa đảo chiếm đoạt tài sản nhưng Cơ quan điều tra đã kết luận không có cơ sở giải quyết. Hiện nay diện tích đất này ông Nguyễn Văn Q vẫn canh tác và sử dụng cho đến nay. Anh Nguyễn Quang H khởi kiện bà Võ Thị H thì ông Nguyễn Văn Q không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn H là anh Nguyễn Đức D trình bày:

Anh Nguyễn Văn H là con ông Nguyễn Văn Q, bà Ngô Thị H. Từ trước đến nay, anh H và gia đình H trực tiếp canh tác và sử dụng thửa đất số 606, tờ bản đồ số: 38, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Trên đất được trồng nhiều cây dược liệu và cây ăn trái là nguồn thu nhập chính của gia đình. Thửa đất trên có nguồn gốc do bố mẹ anh H là ông Nguyễn Văn Q, bà Ngô Thị H tạo lập. Sau khi bà H qua đời vào năm 2017 thì anh H và các thành viên trong gia đình tiếp tục canh

tác, sử dụng thửa đất trên. Từ trước đến nay, chưa từng phát sinh tranh chấp với bà Võ Thị H về thửa đất trên, cũng như không có việc bà H đến đòi đất hay canh tác, sử dụng đất. Về yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang H đối với bà Võ Thị H thì anh Nguyễn Văn H hoàn toàn đồng ý.

4. Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Đ:

- Ông Nguyễn Minh H trình bày:

Qua kiểm tra bộ phận lưu trữ xác định, ngày 14/5/2014 ông Nguyễn Văn Q, bà Ngô Thị H và bà Võ Thị H đến văn phòng yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ giấy tờ liên quan do các bên cung cấp, kiểm tra thông tin ngăn chặn trên mạng nội bộ, Văn phòng công chứng nhận thấy hồ sơ hoàn toàn đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật đã soạn thảo hợp đồng theo điều khoản thoả thuận giữa hai bên. Sau khi dự thảo hợp đồng, nhân viên đã in toàn bộ dự thảo cho các bên đọc, công chứng viên đã giải thích toàn bộ quyền và nghĩa vụ của các bên; các bên không có ý kiến gì, đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng, và thống nhất ký tên trước mặt Công chứng viên.

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, nội dung thoả thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy quy trình tiếp nhận, kiểm tra, xử lý hồ sơ này văn phòng công chứng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật, bên giao dịch không có thắc mắc, khiếu nại gì. Theo kết luận giám định của cơ quan chuyên môn kết luận không phải chữ ký của bà Ngô Thị H trong hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận theo số: 3844, quyền số: 05 CCSCC/HĐGD, thì đây hoàn toàn do các bên giả tạo, gian dối nên Văn phòng Công chứng Đ hoàn toàn không có lỗi.

Việc ông Nguyễn Quang H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Trần Thị M trình bày:

Qua kiểm tra tại bộ phận lưu trữ của Văn phòng công chứng Đ thì tôi là Công chứng viên ký hồ sơ công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Ngô Thị H (bên chuyển nhượng) cho Võ Thị H (bên nhận chuyển nhượng) đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 38, diện tích 18631,0m², địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: 2063 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 051123, số vào sổ CH 00953 do UBND huyện B cấp ngày 25/1/2014 mang tên ông Nguyễn Văn Q.

Quá trình tiếp nhận, xử lý và giải quyết hồ sơ liên quan đến việc yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên: Ngày 14/5/2014, ông Nguyễn Văn Q, bà Ngô Thị H (bên chuyển nhượng) cho Võ Thị H (bên nhận

chuyển nhượng) đã đến Văn phòng công chứng Đ yêu cầu Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

Căn cứ vào các giấy tờ của các bên cung cấp, cùng với việc kiểm tra thông tin về việc ngăn chặn trên mạng nội bộ của Văn phòng, tôi nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên hoàn toàn đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, như vậy nhân viên giúp việc đã tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo yêu cầu và sự tự nguyện của hai bên. Sau khi nhân viên soạn xong dự thảo hợp đồng, nhân viên đã in cho các bên đọc toàn bộ dự thảo hợp đồng, các bên đã tự đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng và tôi đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì các bên không có ý kiến gì thêm, các bên đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý ký, điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi kiểm tra các giấy tờ tùy thân và hồ sơ hợp lệ, tôi đã ký Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 3844, quyền số 05 CC- SCC/HĐGD ngày 14/5/2014.

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Nội dung thỏa thuận của hợp đồng không vi phạm. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Nội dung thỏa thuận của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tất cả quy trình tiếp nhận, kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều được thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, các bên giao dịch không có thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện gì về việc công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng này.

Việc nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu do giả tạo thì đề Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do sức khỏe nên tôi từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

5. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T, chi nhánh Đắk Lắk là ông Nguyễn Cảnh T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại các phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm trước đây như sau:

Ngày 01/8/2019 Ngân hàng và bà Võ Thị H ký hợp đồng tín dụng hạn mức số: 1736/19CNDL/HĐTD đối với khoản vay 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), thời hạn vay từ 01/8/2019 đến 01/8/2024. Để đảm bảo khoản vay bà Võ Thị H đã thế chấp quyền sử dụng đất số BP 028908, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 06/8/2014.

Ngân hàng đã thẩm định tài sản, kiểm tra hiện trạng, xác định tài sản thế chấp đủ điều kiện thế chấp. Tại thời điểm thế chấp, quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị hạn chế quyền sử dụng, không bị kê biên, phong tỏa. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Ngân hàng giải ngân đúng quy định.

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Q, bà H vô hiệu, Ngân hàng có ý kiến sau: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ngân hàng căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác lập hợp đồng thế chấp với bà Võ Thị H. Hiện nay hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà H chưa đến hạn trả nợ, bà H vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán lãi hàng tháng nên Ngân hàng không có cơ sở thu hồi nợ trước hạn. Trường hợp quyền sử dụng đất của bà H bị Tòa án giải quyết vô hiệu phía Ngân hàng sẽ yêu cầu bà Võ Thị H có trách nhiệm trả dứt điểm đối với khoản vay. Phía Ngân hàng không có yêu cầu độc lập đối với khoản vay nêu trên.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm lần này (Lần thứ 3), vào ngày 15/7/2024 thì phía Ngân hàng có Công văn số 93/2024/CV-CNĐL của HD Bank chi nhánh Đắk Lắk gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có nội dung: Vào ngày 15/7/2024 bà Võ Thị H đã tắt toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng 1736/19CNĐL/HĐTD ngày 01/8/2019. Bà Võ Thị H đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và đã rút tài sản thế chấp tại HD Bank. Do đó, HD Bank không còn nghĩa vụ liên quan đến vấn đề tranh chấp tài sản của bà Võ Thị H, đồng thời HD Bank từ chối tham gia tố tụng tại phiên tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DSST ngày 20/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 162, Điều 165, Điều 166; Điều 186, Điều 187, Điều 277 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 122; 127; 131; 133; 407; 584, Điều 585 và Điều 688 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 167 Luật đất đai 2013; Khoản 1 Điều 27 Luật hôn nhân gia đình năm 2000; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H.

* Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 giữa bà Võ Thị H với ông Nguyễn Văn Q, bà Ngô Thị H đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số: 38, diện tích: 18.631m², tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk

Lắc được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận theo số: 3844, quyển số: 05 CC/SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q phải có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị H số tiền là 2.235.720.000 đồng (Hai tỷ hai trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 028908 đứng tên bà Võ Thị H, sinh năm 1960, thường trú tại xã E, huyện B đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 38, diện tích đất 18.631 m², tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Văn Q phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Quang H số tiền 4.000.000 đồng về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Thị H số tiền 12.862.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, định giá tài sản và chi phí trưng cầu giám định dấu vân tay.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Quang H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Nguyễn Quang H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002682 ngày 19/05/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn Q là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 19/4/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Quyết định kháng nghị số 357/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy bản án sơ thẩm.

- Ngày 01/4/2024, bị đơn bà Võ Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Bà H không đồng ý với giá trị lô đất mà Hội đồng định giá cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định và định giá lại và xem xét cho bà H được hưởng giá trị tài sản trên đất hình thành trước năm 2014.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm; bị đơn vẫn giữ nguyên nội

dung đơn kháng cáo và đơn yêu cầu độc lập, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình tranh luận tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để xác minh lại giá trị đất đang tranh chấp theo giá thị trường vì kết quả định giá ngày 10/01/2024 là quá thấp, do có căn cứ là các bên ký hợp đồng cả tài sản trên đất nên cần xem xét làm rõ các loại tài sản trên đất tại thời điểm khi bà H thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Q và cần xác định trách nhiệm của Văn phòng công chứng Đ, Công chứng viên liên quan đến hợp đồng bị vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DSST ngày 20/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện B và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để, xác định nghĩa vụ bồi thường không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

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]. Đơn kháng cáo của bà H và Quyết định kháng nghị số 357/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk trong hạn luật định, bà H là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk, Văn phòng công chứng Đ và Công chứng viên có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T – Chi nhánh Đắk Lắk từ chối tham gia tố tụng.

[2]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ. Bởi lẽ, ngày 10/11/2023 bà H có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc Văn phòng công chứng Đ và Công chứng viên bà Trần Thị M có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại 30% tổng giá trị tài sản số tiền 2.059.264.000đ, buộc ông Q bồi thường 70% tổng giá trị tài sản số tiền 4.804.949.000đ. Ngày 14/11/2023, Tòa án đã thụ lý yêu cầu độc lập trên nên quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” mới đầy đủ và đúng với quy định nên cần bổ sung cho đầy đủ.

[3]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và đơn kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H, thì thấy:

[3.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Võ Thị H lập ngày 14/5/2014 đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 38, diện tích đất 18.631 m² tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ vô hiệu là có căn cứ, đồng thời nội dung này không bị kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét nữa. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 01/8/2019 bà H đã thế chấp quyền sử dụng đất trên để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm thì khoản vay của bà H chưa đến hạn, nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập đối với khoản vay và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên. Vụ án đã bị hủy nhiều lần, tại Bản án phúc thẩm số 149/2022/DSPT ngày 18/8/2022 và Bản án phúc thẩm số 301/2023/DSPT ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đều đã nhận định rõ khi giải quyết lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm phải hướng dẫn cho đương sự yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng trong cùng vụ án mà người phải có đơn yêu cầu là phía nguyên đơn chứ không phải Ngân hàng T – Chi nhánh Đắk Lắk hay bị đơn là bà Võ Thị H như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định trong Bản án dân sự sơ thẩm là do Ngân hàng không yêu cầu nên không xem xét giải quyết về hợp đồng thế chấp là không đúng. Đồng thời trong Bản án sơ thẩm cũng đã nhận định bên nhận thế chấp tài sản Ngân hàng T – Chi nhánh Đắk Lắk là người thứ 3 không ngay tình. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho phía nguyên đơn trong việc xem xét về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp tài sản tại Ngân hàng mà lại tuyên kiến nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, gây khó khăn trong công tác thi hành án. Nội dung này đã được nhận định rõ tại các Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk trước đây nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm khắc phục để giải quyết triệt để vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Mặt khác, Tòa án tuyên kiến nghị thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cũng không đúng với hướng dẫn tại mục 2 phần II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, vì quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng.

Tuy nhiên, tại Công văn số 93/2024/CV-CNĐL ngày 15/7/2024 của HD Bank chi nhánh Đắk Lắk gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có nội dung: Vào ngày 15/7/2024 bà Võ Thị H đã tắt toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng 1736/19CNĐL/HĐTD ngày 01/8/2019. Bà Võ Thị H đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và đã rút tài sản thế chấp tại HD Bank. Do đó, HD Bank không còn nghĩa vụ liên quan đến vấn đề tranh chấp tài sản của bà Võ Thị H, đồng thời HD Bank từ chối tham gia tố tụng tại phiên tòa. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà

H cũng xác nhận đã thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng và đã rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 028908 đứng tên bà Võ Thị H đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 38, diện tích đất 18.631 m², tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, hợp đồng thế chấp về quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng đã hết hiệu lực và do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và bà H bị vô hiệu nên việc Toà án cấp sơ thẩm kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 028908 do Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn cấp ngày 02/6/2014 đứng tên bà Võ Thị H là phù hợp. Đồng thời, do hợp đồng thế chấp tài sản này đã hết hiệu lực nên không xem xét giải quyết nữa.

[3.2] *Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:*

Toà án cấp sơ thẩm cho rằng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 606, tờ bản đồ: 38, diện tích 18.631m², tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk không thể hiện cụ thể các loại tài sản trên đất, nên chỉ xem xét hậu quả đối với giá trị quyền sử dụng đất và không đề cập đến các tài sản khác, tuyên buộc ông Q có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 2.235.720.000đ là giá trị quyền sử dụng đất là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H. Bởi lẽ, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thông thường bao gồm cả toàn bộ tài sản trên đất, đồng thời trước khi các bên ký kết hợp đồng thì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 051123 được cấp cho ông Q vào ngày 25/01/2014 và sau khi ký hợp đồng thì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 028908 được cấp cho bà H vào ngày 02/6/2014 đều ghi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Ngoài ra việc các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng trên thực tế là 450.000.000đ là phù hợp với giá thể hiện tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà Huân: “*Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do hai bên thỏa thuận theo Biên bản định giá ngày 05/8/2014 là 447.000.000 đồng*”. Như vậy, có cơ sở để kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Võ Thị H lập ngày 14/5/2014 đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 38, diện tích đất 18.631 m² tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ gồm đất và tài sản trên đất nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cần buộc ông Q phải bồi thường cho bà H cả giá trị tài sản trên đất. Theo Biên bản thẩm định tài sản ngày 15/10/2021, ngày 07/02/2023 của Toà án nhân dân huyện B và kết quả định giá ngày 10/01/2024 của Hội đồng định giá xác định tài sản trên đất gồm nhà xây cấp 4, tường xây, mái lợp tôn, nền xi măng được xây dựng vào năm 2004; 01 nhà kho kết cấu tường xây, nền xi măng, mái lợp tôn liền nhà ở cùng 01 hiên tạm gác mái nhà, lợp tôn, cọc khung sắt kèm trụ gỗ, kèo cọc gỗ tạp; 01 bể nước được tạo lập vào năm 2005; 04 trụ bê tông đường kính 30cm, cao 7m làm năm 2007; 02 ao nuôi cá đào năm 2004 01 giếng khoan, sâu 52m, phi 140 khoan

năm 2007; Cùng các cây trồng trên đất gồm Mít 302 cây trồng năm 2004 đều được ghi nhận trong biên bản thẩm định và kết quả định giá và được các đương sự ký xác nhận.

Theo kết quả định giá ngày 10/01/2024 thì giá trị nhà ở là 103.270.000 đồng, nhà kho 59.696.000 đồng, bể nước 10.092.000 đồng, giếng nước 36.348.000 đồng, ao 1 có giá là 117.450.000 đồng, ao 2 là 156.600.000 đồng và 302 cây mít (gồm loại A 20 cây, loại B 25 cây, loại C 257 cây) có giá trị là 385.261.000 đồng. Tổng cộng giá trị tài sản trên đất là 868.717.000 đồng.

Đối với các loại cây trồng khác thì trong Biên bản thẩm định tài sản ngày 15/10/2021, ngày 07/02/2023 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn và kết quả định giá ngày 10/01/2024 của Hội đồng định giá không xác định được trồng năm nào, trồng trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2014 hay sau năm 2014 và giá trị cũng không lớn như cây Na 13 cây, Thanh Long 2 bụi, Dừa 1 cây, Cau 1 cây, Ôi 4 cây, Xoan 5 cây, Mủ Trôm 88 cây, Me 5 cây, Chuối 7 bụi, Khế 11 cây, Xoài 10 cây, Mận 02 cây, Sambochê 01 cây, Lat Mehico 08 cây, Tre 03 bụi; Gió bầu (Trâm) 19 cây; Mãng cầu 02 cây; Bơ 01 cây, Nhãn 10 cây nên không cơ sở để buộc ông Quế bồi thường cho bà Huân. Đối với 01 đường điện 03 pha dài 1.100m và 01 đường điện 1 pha dài 1.100m song song với đường điện 3 pha đây là đường điện sử dụng cho sinh hoạt của gia đình ông Nguyễn Quang H nên không xem xét.

Như vậy, ông Nguyễn Văn Q có trách nhiệm phải trả cho bà Võ Thị H gồm 868.717.000 đồng (Tám trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) là giá trị tài sản trên đất và 2.235.720.000 đồng (Hai tỷ hai trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng) là giá trị quyền sử dụng đất, tổng cộng là 3,104.437.000 đồng (Ba tỷ một trăm lẻ bốn triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

Do vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu độc lập, một phần đơn kháng cáo của bà H và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa bản án sơ thẩm.

[4]. Đối với vấn đề cần làm rõ trách nhiệm của Công chứng viên và Văn phòng công chứng Đ trong việc hợp đồng dẫn đến bị vô hiệu thì thấy: Văn phòng công chứng Đ không có lỗi mà lỗi chính thuộc về là do ông Q đã đưa ra thông tin gian dối, hơn nữa tại thời điểm công chứng hợp đồng ở Văn phòng công chứng Đ có mặt cả bà H là người nhận chuyển nhượng, chính bà H vẫn tin người phụ nữ đó vợ ông Q là Ngô Thị H, nên Công chứng viên đã tin tưởng các bên đã gặp nhau để bàn bạc từ trước đó và không thể biết đó người phụ nữ đó không phải là bà H nên Công chứng viên và Văn phòng công chứng Đ trong trường hợp này không có lỗi, đồng thời bà H cũng không có kháng cáo về nội dung này. Do đó, không có cơ sở để buộc Công chứng viên và Văn phòng công chứng Đ liên đới bồi thường cho bà H.

[5]. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà H có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc Văn phòng công chứng Đ và Công chứng viên bà Trần Thị M có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại và Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập này nhưng tại phần Quyết định, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không tuyên giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà H về việc yêu cầu Văn phòng công chứng và Công chứng viên kể cả ông Q bồi thường thiệt hại là giải quyết chưa đầy đủ yêu cầu khởi kiện, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định trong Bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập về bồi thường thiệt hại của bà H, nên Tòa án cấp phúc thẩm có thể tuyên bổ sung trong phần quyết định của Bản án là phù hợp và thực tế Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà H buộc ông Q phải có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền là 2.235.720.000 đồng.

[6] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà H cho rằng kết quả định giá đất vào ngày 10/01/2024 là thấp, đồng thời tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên toà để xác minh lại tại chính quyền địa phương về giá trị đất đang tranh chấp theo giá thị trường. Tuy nhiên, xét thấy sau khi được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo kết quả định giá thì bà H không có đơn yêu cầu định giá lại và cũng đã ký vào biên bản định giá nên không có cơ sở định giá lại giá đất theo quy định và cũng không cần thiết tạm ngừng phiên toà.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có một số sai sót nhưng đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục nên không cần thiết tiếp tục huỷ Bản án sơ thẩm (Trước đó đã bị huỷ hai lần) để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại mà cần sửa Bản án sơ thẩm như đã nhận định ở các mục trên là chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và một phần kháng cáo của bà H, sửa Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn Q là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, ông Nguyễn Quang H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do đó, ông H, bà H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Tuy nhiên, đối với biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002604 ngày 28/04/2022 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002606 ngày 05/5/2022 nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B thì theo Quyết định số 506/QĐ-THA ngày 13/9/2022, Quyết định 507/QĐ-THA ngày 26/9/2022 thì Chi cục thi hành án dân sự huyện B đã trả lại cho các đương sự nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 357/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/4/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và một phần kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DSST ngày 20/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/5/2014 giữa bà Võ Thị H với ông Nguyễn Văn Q, bà Ngô Thị H đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số: 38, diện tích: 18.631m² tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận theo số: 3844, quyển số: 05 CC/SCC/HĐGD là vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 028908 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2014 đứng tên bà Võ Thị H, sinh năm 1960, thường trú tại xã E, huyện B đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 38, diện tích đất 18.631m² tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Võ Thị H:

Buộc ông Nguyễn Văn Q phải có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị H số tiền là 3,104.437.000 đồng (Ba tỷ một trăm lẻ bốn triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị H về việc buộc Công chứng viên và Văn phòng công chứng Đ phải liên đới bồi thường thiệt hại.

4. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Văn Q phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Quang H số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Thị H số tiền 12.862.000 đồng (Mười hai triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn đồng), chi phí xem

xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, định giá tài sản và chi phí trưng cầu giám định dấu vân tay.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn Q được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Quang H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và trả lại cho ông Nguyễn Quang H số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002682 ngày 19/05/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho bà Võ Thị H số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0019387 ngày 11/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. B;
- Chi cục THADS H. B;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Y Phi Kbuôr