

Bản án số: 121/2022/DS-PT

Ngày 08-7-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng 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: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Hằng.

2. Bà Lưu Thị Thu Hương.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2022/TLPT-DS ngày 05/5/2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 02/3/2022, của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2022/QĐ-PT ngày 31/5/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1975; trú tại: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1978; trú tại: phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lương Thanh V - Chi nhánh văn phòng Luật sư T3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà H1, sinh năm 1986; trú tại: Buôn E, xã E2, huyện B1, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Trung H2 – Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Y, sinh năm 1982; trú tại: Buôn E, xã E2, huyện B1, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bà H3, sinh năm 1934; trú tại: Buôn E, xã E2, huyện B1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Y, bà H3: Ông Trần Trung H2 – Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Chị H4, sinh năm 1970; trú tại: Buôn E, xã E2, huyện B1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Ông Y1, sinh năm 1968; trú tại: Buôn E, xã E2, huyện B1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị H4, ông Y1: Ông Phạm Công M – Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

5. Bà Hoàng Thị H5, sinh năm 1978; trú tại: phường K1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

6. Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B2, địa chỉ: phường T4, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

7. Văn phòng công chứng Đắk Lắk, địa chỉ: phường T5, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày như sau:

Ngày 22/6/2019 bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng của bà H1 01 lô đất rẫy cà phê, hồ tiêu, thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12009m², đất đã được UBND huyện B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 ở Buôn E, xã E2, huyện B1, với giá 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đắk Lắk, bà H đã giao đủ tiền, nhưng chưa nhận đất, chưa làm thủ tục sang tên.

Ngày 16/7/2019 bà Lê Thị H tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà H1 01 lô đất thổ cư thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 1184m², đất đã được UBND huyện B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500008 ở Buôn E, xã E2, huyện B1, với giá 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân B2, bà H đã giao đủ tiền, nhưng chưa nhận đất, đã làm thủ tục sang tên bà Lê Thị H.

Thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1184 m², giấy chứng nhận số BK 500008 tại Buôn E, xã E2, huyện B1, trên đất có 01 nhà xây cấp 4 hiện gia đình bà H1 đang sinh sống trên lô đất này; ngoài ra còn có 01 nhà xây cấp 4 hiện gia đình bà H4 cũng đang sống trên lô đất này.

Giấy chứng nhận số BK 500008 cấp cho bà H1 ngày 25/01/2013 diện tích 1184 m², nhưng khi chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Thị H thì diện tích còn 985,6 m², là do bà H1 và bà H thỏa thuận hiến đất cho địa phương làm đường nên chỉ còn 985,6 m².

Ngày 29/7/2020 bà Lê Thị H làm thủ tục tách lô đất này làm 04 thửa gồm (231, 232, 233 và 234) và 04 giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số (CU 459112, CU 459113, CU 459114 và CU 459115) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/7/2020 cho bà Lê Thị H.

Tại buổi hòa giải ngày 10/12/2021 bà H thỏa thuận trong vòng 01 tháng vợ chồng bà H1 và ông Y1 trả lại cho bà H 670.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi triệu đồng), trong đó có 40.000.000 đồng của bà Đoàn Thị H5, ngoài ra bà H1 và ông Y không còn khoản nợ nào đối với bà Lê Thị H, thì bà H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/2019/HĐCN ngày 22/6/2019 ký tại Văn Phòng công chứng Đắc Lắc thuộc thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12009m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 cấp cho bà H1 ngày 25/01/2013.

Bà H có trách nhiệm chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H1 và ông Y 04 thửa đất (231, 232, 233 và 234) và 04 giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số (CU 459112, CU 459113, CU 459114 và CU 459115) cấp ngày 29/7/2020 cho bà Lê Thị H sang vợ chồng bà H1 và ông Y.

Tuy nhiên từ khi thỏa thuận đến nay vợ chồng bà H1 và ông Y không thực hiện nghĩa vụ giao cho bà H 670.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Nên tại phiên tòa hôm nay bà H đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H1 và ông Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao tài sản, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì buộc bà H1 và ông Y có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền 750.000.000 đồng, mà bà H đã thanh toán cho bà H1 và ông Y, để mua 02 thửa đất nói trên.

- Bị đơn bà H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn, người liên quan ông Trần Trung H2 trình bày:

Do cần tiền trả nợ ngân hàng, vợ chồng bà H1, ông Y có vay của bà Lê Thị H, sinh năm 1975, trú tại phường T, TP B, tỉnh Đắc Lắc, số tiền vay và vay vào các thời điểm như sau:

- Ngày 21/6/2019, vay số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) vào các đợt và để dùng vào các mục đích cụ thể:

+ Vay số tiền: 205.000.000 đồng (Hai trăm lẻ năm triệu đồng) để trả 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền gốc và 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền lãi cho Ngân hàng để làm thủ tục thanh lý hợp đồng vay và rút thẻ chấp

đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 175, 188.

+ Vay để đóng trước tiền lãi cho bà Lê Thị H trong 10 ngày lần 1: $(7.000\text{đồng/ngày/triệu}) = 35.000.000\text{đồng}$ (ba mươi lăm triệu đồng).

+ Vay số tiền 260.000.000đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng) để trả nợ bên ngoài.

Khi vay các khoản này bà Lê Thị H yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12009m² cho bà H để làm tin, khi nào trả nợ xong thì bà H sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này. Đến ngày 27/7/2019 anh trai của bà H là ông Y1 cho bà 01 lô đất ở tại Buôn E, xã E2, huyện B1 (giáp đường tỉnh lộ 1) để cầm trừ nợ cho bà H số nợ 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng) đã vay nêu trên, bà H đã nhận đất, cầm trừ nợ xong nhưng bà H không hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này theo cam kết mà khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không đúng.

- Ngày 15/7/2019, vay bà Lê Thị H số tiền 250.000 000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) vào các đợt và để dùng vào các mục đích cụ thể:

+ Vay số tiền: 112.000.000đồng (một trăm mười hai triệu đồng) để trả 110.000.000đồng (một trăm mười triệu đồng) tiền gốc và 2.000.000đồng (hai triệu đồng) tiền lãi để làm thủ tục thanh lý hợp đồng vay và rút thế chấp đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 50008, thửa số 18, tờ bản đồ 18 tại Ngân hàng.

+ Đóng tiền lãi cho bà H khoản vay 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng) trong 10 ngày lần 2 = 35.000.000đồng (ba mươi lăm triệu đồng) và đóng trước tiền lãi cho bà H khoản vay 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) trong vòng 15 ngày $(7.000 \text{ đồng/ngày/triệu}) = (26.250.000\text{đ} + 35.000.000\text{đ}) = 61.250.000\text{đồng}$ (sáu mươi một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

+ Vay để dùng trong gia đình: 76.760.000đồng (bảy mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Ngày 23/7/2019, vay bà Lê Thị H số tiền 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) dùng vào các mục đích cụ thể:

+ Vay để đóng tiền lãi cho bà H: 90.000.000đồng (chín mươi triệu đồng), trong đó, đóng tiền lãi cho bà H khoản vay 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng) trong 10 ngày lần 3: 35.000.000đồng; đóng tiền lãi khoản vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu) trong vòng 10 ngày: 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng); đóng tiền lãi khoản vay 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) trong vòng 20 ngày : 40.000.000đồng (bốn mươi triệu đồng)

+ Vay để dùng trong gia đình: 110.000.000đồng (một trăm mười triệu đồng).

Khi vay các khoản này bà Lê Thị H yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1184 m² cho bà H để làm tin, khi nào trả nợ xong thì bà H sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này, sau đó hai bên thỏa thuận bà H lấy 15m đất trống phía sau nhà để cản trừ nợ vay 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) nhưng bà H không thực hiện mà tự ý đi làm thủ tục sang tên cho bà H. Đến ngày 08/6/2020 bà Lê Thị H lại làm đơn khởi kiện tại Tòa án đề nghị bà H1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất này, sau khi hòa giải tại Tòa án hai bên lại tiếp tục thỏa thuận: Bà H lấy phần đất trống còn lại phía sau nhà của bà H1 chiều ngang 15m và chiều dài 21m để cản trừ hết nợ 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), hai bên cam kết khi bà H sang lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà H sang tên cho bà H1 thì bà H1 phải đưa cho bà H 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng) tiền chi phí sang lại tên trên bì đồ cho bà H1 (do bà H đã làm thủ tục sang tên thửa đất của bà H1 sang bà H đứng tên từ ngày 17/01/2020) và bà H đã rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, sau khi về bà H không thực hiện theo cam kết mà làm đơn khởi kiện như trên.

Tại buổi hòa giải ngày 10/12/2021 vợ chồng bà H1 và ông Y đồng ý hoàn trả lại cho bà H 670.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi triệu đồng), trong đó có 40.000.000 đồng của bà H trả cho bà Đoàn Thị H5, ngoài ra bà H1 và ông Y không còn khoản nợ nào đối với bà Lê Thị H, đồng thời đề nghị bà H hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/2019/HĐCN ngày 22/6/2019 ký tại Văn Phòng công chứng Đắc Lắc thuộc thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12009m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 cấp cho bà H1 ngày 25/01/2013 và bà H có trách nhiệm trả lại cho bà H1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 cấp cho bà H1 ngày 25/01/2013.

Bà H có trách nhiệm chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H1 và ông Y 04 thửa đất (231, 232, 233 và 234) và 04 giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số (CU 459112, CU 459113, CU 459114 và CU 459115) cấp ngày 29/7/2020 cho bà Lê Thị H sang vợ chồng bà H1 và ông Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y1 trình bày:

Ông có lô đất thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 18, diện tích 348m² ở tại B3, xã E2, huyện B1, tỉnh Đắc Lắc, do em gái ông là H1 có vay tiền của bà Lê Thị H với lãi suất cao không có khả năng trả tiền gốc và lãi vay nên đã nói với ông là cần tiền trả nợ cho bà H nên ông đã đồng ý cho H1 thửa đất trên để cản trừ nợ cho bà H với giá 520.000.000đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng), giữa ông và bà H làm giấy chuyển nhượng lô đất này (Hợp đồng bà H giữ), cụ thể:

Vào ngày 27/7/2019, ông, em gái ông là H1 và em rể ông là Y (chồng của H1) cùng bà Lê Thị H đã thỏa thuận đến Văn phòng Công chứng Đắc Lắc làm thủ tục chuyển nhượng lô đất trên cho bà Lê Thị H để cản nợ khoản vay của H1 cho bà H để hủy hợp đồng chuyển nhượng lô đất rẫy thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số

09, diện tích 12009,0m², còn bản thân ông không nhận bất kỳ đồng nào từ bà Lê Thị H.

Theo lời khai của bà H4 trình bày:

Năm 2018, do hoàn cảnh khó khăn, chồng chết, không có đất ở nên em gái bà là H1 cùng em rể là Y có cho bà một phần đất phía sau, nằm trong thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1184 m², là đất của bố mẹ bà và mẹ bà đã cho em bà là H1, diện tích 150m² = (7,5m x 20m), vợ chồng H1 đã xây 01 ngôi nhà cấp 4 kiên cố trên phần đất này cho bà cùng các con ở. Việc em bà là H1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị H thửa đất này là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mẹ con bà vì hiện bà không có chỗ ở nào khác, do đó bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mẹ con bà.

Theo lời khai của bà Đoàn Thị H5 trình bày:

Ngày 02/01/2020 tôi có cho bà H1 và ông Y vay số tiền 30.000.000 đồng, bà H1 và ông Y có đưa cho tôi giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 cấp cho bà H1 ngày 25/01/2013 để làm tin. Sau đó bà Lê Thị H đưa cho tôi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/2019/HĐCN ngày 22/6/2019 ký tại Văn Phòng công chứng Đắc Lắc thuộc thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12009m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 cấp cho bà H1 ngày 25/01/2013 cho bà Lê Thị H, bà H đề nghị tôi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 cấp cho bà H1 ngày 25/01/2013, cho bà H thì bà H đưa cho tôi 40.000.000 đồng nên tôi đã đồng ý. Bà H đưa cho tôi 40.000.000 đồng và tôi đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 cấp cho bà H1 ngày 25/01/2013 cho bà H giữ, đề nghị bà H1 trả lại cho bà Lê Thị H 40.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 02/3/2022, của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắc Lắc 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, 126, 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 Lê Thị H.

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/2019/HĐCN ngày 22/6/2019 tại Phòng công chứng Đắc Lắc, giữa bà Lê Thị H và bà H1 thuộc thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.009m², đất đã được UBND huyện B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013, tại Buôn E, xã E2, huyện B1 là vô hiệu.

2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019 tại Phòng công chứng Đỗ Xuân B2 giữa bà Lê Thị H với bà H1 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1184 m², đất đã được UBND huyện B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500008 tại Buôn E, xã E2, huyện B1 là vô hiệu.

Buộc bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận khi chuyển nhượng QSD đất.

Buộc bà Lê Thị H trả lại cho bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.009m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 cấp cho bà H1 ngày 25/01/2013. Thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1184 m² (nay là thửa số 231, 232, 233 và 234, tờ bản đồ 18, diện tích, 985,6m² tại Buôn E, xã E2, huyện B1.

Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số: (CU 459112, CU 459113, CU 459114 và CU 459115) ngày 29/7/2020 đã cấp cho bà Lê Thị H để cấp lại cho bà H1, tại buôn E, xã E1, huyện B1.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại Giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản thì kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật dân sự.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/3/2022, bị đơn bà H1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lương Thanh V trình bày: Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và bà H1 là có thật, được lập thành văn bản và được công chứng tại Phòng công chứng Đắk Lắk và Phòng công chứng Đỗ Xuân B2 theo quy định của pháp luật. Bà Lê Thị H đã trả tiền cho bà H1 đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2019 là 500.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019 là 250.000.000 đồng. Tổng cộng 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Việc bị đơn bà H1 cho rằng, bà vay mượn tiền của bà H và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để bảo đảm cho các khoản vay nói trên là không có cơ sở vì không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh là bà H cho bà H1

vay tiền. Hơn nữa bà H1 cho rằng, anh trai của bà là ông Y1 chuyển nhượng lô đất cho bà H để trừ số nợ 500.000.000đồng cho bà, nhưng tại giấy nhận tiền ngày 27/7/2019 bà H1 và ông Y là người nhận tiền thay cho ông Y1.

Quá trình giải quyết bà H1 và ông Y thỏa thuận trả cho bà Lê Thị H 670.000.000đồng, nay lại cho rằng chỉ còn nợ bà H 310.000.000đồng nhưng không có giấy tờ gì để chứng minh là đã trả nợ cho bà H.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H1 mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Trung H2 trình bày: Bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị H là để bảo đảm cho các khoản vay tiền giữa bà H1 và bà H, lập hợp đồng giả tạo và bị lừa dối. Theo bị đơn và người liên quan trình bày thì đã trả cho bà H được 640.000.000đồng, hiện nay chỉ còn nợ 310.000.000 đồng. Do vậy, đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn để sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả số tiền còn nợ lại 310.000.000 đồng .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Công M trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn để sửa bản án sơ thẩm khấu trừ số tiền mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn là 640.000.000đồng, hiện nay chỉ còn nợ 310.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về 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: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H1 – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà H1 nộp trong thời hạn luật định; bà H1 thuộc diện hộ nghèo và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí

dân sự phúc thẩm nên đơn kháng cáo của bị đơn bà H1 được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà H1 Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nội dung và hình thức của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/2019/HĐCN ngày 22/6/2019 tại Phòng công chứng Đắc Lắc giữa bà Lê Thị H với bà H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019 tại Phòng công chứng Đỗ Xuân B2 giữa bà Lê Thị H với bà H1 (Bút lục từ số 16 đến số 28). Bản án sơ thẩm xác định các hợp đồng này vô hiệu do trái pháp luật và bị nhầm lẫn theo quy định tại các điều 116, 117, 122, 123, 126, 131 và 407 của Bộ luật Dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét về nội dung và hình thức các hợp đồng này.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại bản án sơ thẩm đã xác định khi ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên đều có lỗi như nhau nên không xem xét bồi thường thiệt hại. Nhưng sau khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, thì bà Lê Thị H đã thanh toán cho bà H1 750.000.000đồng, nay hợp đồng vô hiệu thì bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Lê Thị H 750.000.000đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng). Bà Lê Thị H có trách nhiệm trả lại cho bà H1 và ông Y thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.009m² và thửa đất số 18 (nay là số 354), tờ bản đồ 18, diện tích 985,6 m², tại Buôn E, xã E2, huyện B1, tỉnh Đắc Lắc là có căn cứ.

Bị đơn bà H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và cho rằng, số tiền 750.000.000đồng theo hai hợp đồng chuyển nhượng thực tế số tiền này nằm trong khoản vay 950.000.000 đồng; bà đã căn trừ 520.000.000 đồng bán lô đất của ông Y Khoang và đã trả cho bà H 120.000.000 đồng. Số tiền còn lại bà đang nợ bà H là 380.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng chỉ còn nợ lại số tiền 310.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Lê Thị H không thừa nhận số tiền trên là bà đã cho vay mà là số tiền bà đã trả cho bị đơn bà H1 khi ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà H1 cũng thừa nhận có nhận tổng cộng 02 lần tiền của bà H là 750.000.000đồng là tiền vay (Ngày 21/6/2019, vay số tiền 500.000.000đồng; ngày 15/7/2019, vay bà Lê Thị H số tiền 250.000 000đồng) nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình nên không có căn cứ để xem xét.

Đối với phai ghi âm cho rằng, bà U gọi điện thoại trao đổi với bà H mua đất của ông Y1 để căn trừ nợ cho bà H1. Bà H đã cung cấp cho Tòa án giấy bán đất với ông Y1 số tiền 520.000.000đồng (BL 133), có chữ ký của người nhận tiền bà H1 và người làm chứng ông Y. Vì vậy, việc chuyển nhượng đất của ông Y1 là có nhận tiền chứ không phải căn trừ nợ như bà H1 đã trình bày.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà H1 là không có căn cứ, Hội đồng xét xử cần áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H1 – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] 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.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà H1 thuộc diện hộ nghèo và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà H1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H1 - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 02/3/2022, của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H.

[2.1] Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/2019/HĐCN ngày 22/6/2019 tại Phòng công chứng Đắk Lắk, giữa bà Lê Thị H và bà H1 thuộc thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.009m², đất đã được UBND huyện B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013, tại Buôn E, xã E2, huyện B1 là vô hiệu.

[2.2] Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019 tại Phòng công chứng Đỗ Xuân B2 giữa bà Lê Thị H với bà H1 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1184 m², đất đã được UBND huyện B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500008 tại Buôn E, xã E2, huyện B1 là vô hiệu.

Buộc bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 750.000.000đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận khi chuyển nhượng QSD đất.

Buộc bà Lê Thị H trả lại cho bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.009m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 cấp cho bà H1 ngày 25/01/2013. Thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1184 m² (nay là thửa số 231, 232, 233 và 234, tờ bản đồ 18, diện tích, 985,6m² tại Buôn E, xã E2, huyện B1.

Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số: (CU 459112, CU 459113, CU 459114 và CU 459115) ngày 29/7/2020 đã cấp cho bà Lê Thị H để cấp lại cho bà H1, tại buôn Ea Mdthar 1A, xã EaNuôl, huyện B1.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật dân sự.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà H1 được miễn 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- CCTHADS huyện B1;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dân