

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 166/2023/DS-PT

Ngày 27 - 4 - 2023

V/v *Kiến yêu cầu trả nhà*
và đất cho mượn

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 Nguyễn Ngọc Sâm

Các thẩm phán: Ông Văn Công Dần, bà Nguyễn Thị Hằng

- 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 tham gia phiên tòa: Ông
Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2023/TLPT- DS ngày 06 tháng 02 năm 2023 về việc "*Kiến yêu cầu trả nhà và đất cho mượn*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2022/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2023/QĐPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa: 77/2023/QĐ-PT ngày 14/4/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Kim H; địa chỉ: Thôn X, xã CB, Tp. BM, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức D; địa chỉ: LTT, Tp. BM, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Thu K; địa chỉ: Thôn 1A, xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà K: Ông Võ Ngọc C – Luật sư Văn phòng Luật sư TN – Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: 45 Lê Duẩn, thị trấn PA, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk;

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

3.1. Bà Nông Thị L, vắng mặt;

3.2. Ông Lâm Văn C1, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn CB, xã VB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk;

3.3. Bà Tạ Thị Ngọc L1; địa chỉ: Thôn TQ, xã VB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.4. Bà Nguyễn Thị Hồng N; địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn ED, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.5. Ông Trần Đức H1; địa chỉ: THD, TDP Y, phường TH, Tp. BM, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.6. Ông Lê Quý T1, vắng mặt;

3.7. Bà Trần Thị T2, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Buôn Z, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk;

3.8. Ông Phạm Xuân T3; địa chỉ: Thôn X, xã CB, Tp. BM, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.9. Ông Phạm Duy P; địa chỉ: Thôn 1B, xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Phạm Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Do có nhu cầu sử dụng đất và nhà ở nên ngày 26/5/2020, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Phạm Xuân T3, bà Nguyễn Thị Hải W diện tích 190m², thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại: Xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSDĐ) đất số CS 001872 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/8/2019 cập nhật, thay đổi tên người sử dụng đất tại trang 03 GCNQSDĐ cho ông Phạm Xuân T3 vào ngày 16/01/2020. Trên diện tích đất này có một phần 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 30m².

Giá chuyển nhượng diện tích 190m² đất là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), ông H đã thanh toán đủ số tiền 400.000.000 đồng cho ông T3, bà W.

Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 02/6/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP xác lập hồ sơ chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho ông Phạm Kim H, sinh năm 1988, số CMND 241010213, thường trú tại thôn X, xã CB, thành phố BM, tỉnh Đắk Lắk theo hồ sơ số 10337 CN 002.

Sau khi làm thủ tục xong, vợ chồng ông T3 tiến hành bàn giao nhà, đất ngoài thực địa cho ông H quản lý, sử dụng. Khi giao đất trên thực địa, hai bên không lập biên bản.

Sau khi hai bên giao đất, ông H thấy trong nhà có bà Phạm Thị Thu K và cụ Huỳnh Thị U (Mẹ bà K) thì ông H yêu cầu tất cả những người này dọn đồ đạc, vật dụng sinh hoạt để chuyển đi nơi khác thì bà K có nói: “Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên đã bán nhà trước đó, hiện tại chưa có chỗ ở nên xin ở nhờ lại thêm 06 tháng để có thời gian tìm chỗ ở mới”. Do thấy hoàn cảnh gia đình bà K rất khó khăn, có mẹ già là cụ Huỳnh Thị U hơn 90 tuổi nên ông H đồng ý cho phép bà K được ở nhờ trong thời gian 06 tháng để có điều kiện tìm chỗ ở khác, chậm nhất đến cuối năm 2020 (Trước ngày 31/12/2020) phải chuyển đi nơi khác để trả nhà cho ông H sử dụng. Việc ông H cho bà K và cụ U mượn đất và nhà để ở chỉ nói miệng với nhau, không lập biên bản.

Đến cuối năm 2020, ông H đã nhiều lần gặp, đốc thúc bà K phải nhanh chóng chuyển đi nơi khác để trả nhà như thỏa thuận trước đó, vì đã hết thời gian cho mượn ở nhờ. Nhưng bà K lại trở mặt, không chịu chuyển đi nơi khác với lý do hết sức vô lý: “Đây là nhà của bà K nên bà K không chuyển đi đâu hết”. Ngược lại, bà K còn lớn giọng thách thức ông H thích kiện đi đâu thì kiện, cho nên việc đòi nhà không có kết quả.

Do vậy ông H khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Phạm Thị Thu K phải trả lại cho ông Phạm Kim H tài sản là 01 phần căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m², tọa lạc tại: Xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk mà ông H đã cho mượn ở nhờ trước đó.

Trong trường hợp bà K tự nguyện giao đất và nhà cho ông Phạm Kim H thì ông H đồng ý hỗ trợ, giúp đỡ thêm cho bà K số tiền 30.000.000 đồng để có chi phí di chuyển đồ đạc, thuê nhà và ổn định cuộc sống tại chỗ ở mới. Còn nếu Tòa án đưa ra xét xử thì ông H không đồng ý hỗ trợ cho bà K 30.000.000 đồng.

Ông Phạm Kim H chỉ khởi kiện đòi tài sản yêu cầu bà K phải trả đất, nhà và các tài sản có trên đất mà ông H đã cho bà K mượn trước đó. Ông H không khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Xuân T3, bà Nguyễn Thị Hải W vì các bên đã hoàn thành nghĩa vụ với nhau, không còn liên quan đến ông T3, bà W nữa.

** Tại bản tự khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị Thu K trình bày:*

Trước đây, anh trai tôi là ông Phạm Thanh S có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn số tiền 170.000.000 đồng, sau đó tôi có đi vay của người khác trả cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Do nợ xấu nên gia đình tôi không thể vay lại được nên anh trai tôi là Phạm Thanh S đã ra Phòng công chứng số 2 làm thủ tục sang lại thửa đất trên cho mẹ là bà Huỳnh Thị U. Nhưng sau đó gia đình tôi bàn bạc: Nhờ tôi đứng tên để đi vay lại Ngân hàng nên các thành viên trong gia đình đã ra Phòng công chứng làm thủ tục sang tên cho tôi đứng tên diện tích đất có chiều ngang theo mặt đường là 5 mét, chiều dài hết đất vườn 38 mét, tổng diện tích đất là 190m². Trên diện tích đất này có một nửa căn nhà xây cấp 4, vì nguyên căn nhà cấp 4 (Là nhà từ đường thờ cúng ông bà) nằm trên diện tích đất chiều ngang theo mặt đường là 11 mét, căn nhà có chiều ngang theo mặt đường là 8 mét. Do chỉ làm thủ tục để tôi đứng tên để vay Ngân hàng nên khi làm thủ tục sang tên các thành viên trong gia đình không tách bạch căn nhà. Phần đất còn lại và một nửa căn nhà cấp 4 do em trai tôi là Phạm Duy P đứng tên và quản lý. Như vậy, một phần căn nhà cấp 4 nằm trên diện tích đất của Phạm Duy P là 6 mét theo mặt đường, còn một phần căn nhà khoảng hơn 2 mét theo chiều ngang của mặt đường nằm trên phần đất của tôi khoảng 30m².

Sau khi làm thủ tục xong, ngày 06/7/2012, tôi được UBND huyện KP cấp GCNQSDĐ số BL-101281 đứng tên Phạm Thị Thu K. Thửa đất số 365, tờ bản đồ 03, diện tích 190 m², địa chỉ thửa đất: Xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi có GCNQSDĐ tôi đã vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Tân Tiến số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ cho gia đình tôi, do quá khó khăn nên tôi không có khả năng trả nợ.

Tôi có nói sự việc trên với bà Nông Thị L, sau đó bà Nông Thị L có nói với tôi: “Em cho chị mượn một ít tiền, chị vay mượn thêm để trả nợ Ngân hàng, lấy sổ đỏ ra sang tên nhờ Lâm Văn C1 đứng tên, sau đó nhờ C1 vay lại Ngân hàng sẽ vay được nhiều hơn vì C1 có giấy phép kinh doanh.”

Bà Nguyễn Hồng N cho tôi vay 150.000.000đồng, bà L cho tôi vay 120.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng. Sau đó tôi lấy GCNQSDĐ tại Ngân hàng vào lúc 10 giờ 26/02/2016, khi đi lấy GCNQSDĐ ra khỏi Ngân hàng tôi có đi cùng những người sau: Bà Nông Thị L, bà Nguyễn Thị Hoa, ông Huỳnh Cư và bà Phạm Thị Thu K. Sau khi lấy sổ đỏ ra xong, bà Nông Thị L và bà Nguyễn Thị Hoa đã giựt sổ đỏ của tôi bỏ chạy. Đến 15 giờ ngày 26/02/2016, bà L điện thoại cho tôi ra tại Phòng tài nguyên môi trường huyện KP để xóa thế chấp. Khi ra Phòng tài nguyên môi trường huyện KP để xóa thế chấp tôi có đi cùng bà Nông Thị L, bà Nguyễn Thị Hoa và bà Nguyễn Thị Hồng N. Sau khi xóa thế chấp xong, bà N đã giựt GCNQSDĐ bỏ chạy.

Ngày 29/02/2016, bà N điện thoại cho tôi ra quán cà phê nói chuyện, tại buổi nói chuyện gồm có: Bà Nông Thị L, bà Nguyễn Thị Hoa, bà Phạm Thị Thu K, bà Nguyễn Thị Hồng N và bà Đậu Thị Tuyết. Nội dung nói chuyện như sau:

Bà Tuyết với bà N nói: “Bà K sang tên nhờ C1 đứng tên giùm trong sổ đỏ, sau đó nhờ C1 vay giúp để trả tiền cho bà Nguyễn Hồng N số tiền 150.000.000 đồng và lãi suất 27.000.000đồng vì số tiền này bà N vay của bà Đậu Thị Tuyết”.

Tôi đồng ý với phương án chỉ nhờ ông C1 đứng tên giúp trong GCNQSDĐ và nhờ ông C1 vay giúp để trả nợ số tiền trên.

Sau khi thỏa thuận xong, khoảng 14 giờ ngày 29/02/2016, bà Nguyễn Hồng N cầm GCNQSDĐ của tôi ra Văn phòng công chứng Trung Nghĩa ở thị trấn P An để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông Lâm Văn C1.

Do giữa tôi và ông C1 không có mua bán thực tế mà chỉ làm thủ tục chuyển nhượng ông C1 đứng tên vay giúp Ngân hàng nên giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ 30.000.000 đồng. Do chỉ làm thủ tục chuyển nhượng giả tạo để ông C1 đứng tên trong hợp đồng và vay tiền Ngân hàng giúp tôi để tôi trả nợ nên ông C1 không có giao số tiền 30.000.000 đồng cho tôi và tôi cũng không giao đất, nhà cho ông C1 trên thực địa.

Ngày 17/03/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KP hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng cho ông Lâm Văn C1 theo hồ sơ số 010337CN001 ngày 17/3/2016 (Thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên người sử dụng đất sang tên Lâm Văn C1). Do sợ ông C1 không vay Ngân hàng để tôi trả nợ mà đem đi bán nên đến ngày 29/3/2016, tại một quán cà phê (tên quán tôi không nhớ vì thời gian đã lâu), chúng tôi gồm có: Ông Lâm Văn C1, bà Phạm Thị Thu K, ông Huỳnh Cư, bà Nguyễn Thị Liên, bà Nguyễn Thị Hoa, bà Nông Thị L, bà Nguyễn Thị Hồng N lập “Bản cam kết” với nội dung bà K sang sổ đỏ nhờ ông C1 đứng tên nhằm mục đích nhờ ông C1 vay tiền Ngân hàng giúp cho bà K để bà K trả nợ.

Sau khi sang tên sổ đỏ đứng tên ông Lâm Văn C1, bà N giữ luôn GCNQSDĐ vì bà N cho rằng tôi đang nợ tiền bà N. Sau đó bà N cấu kết với ông Lâm Văn C1 và bà Tạ Thị Ngọc L1 đem bán diện tích 190m² đất mà tôi đã nhờ ông C1 đứng tên. Sang nhượng như thế nào thì tôi không biết.

Khi tôi biết được việc các bên đem đất của tôi bán cho nhau, tôi đã làm đơn gửi các cơ quan xem xét giải quyết, ngăn chặn. Tuy nhiên, đơn yêu cầu của tôi không được các cơ quan giải quyết kịp thời.

Việc ông H nhận chuyển nhượng đất và nhà từ vợ chồng ông Phạm Xuân T3, bà Nguyễn Thị Hải W chỉ trên giấy tờ, không xem xét thực tế, không giao đất trên thực địa. Tôi không mượn đất và nhà của ông H, do vậy ông H khởi kiện buộc tôi trả cho ông H đất và nhà là không có căn cứ nên tôi không chấp nhận.

** Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị Thu K là ông Võ Ngọc C trình bày:* Tôi hoàn toàn thống nhất với phần trình bày của bà Phạm Thị Thu K, đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Kim H để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L trình bày:*

Tôi và bà Phạm Thị Thu K đi làm công ty bảo hiểm cùng nhau, sau đó bà K rủ tôi đi làm C1 ty đa cấp nên hai người đi làm cùng nhau và càng trở nên thân thiết, kết nghĩa chị em. Bà K có tâm sự với tôi việc bị nợ xấu Ngân hàng không có khả năng vay tiền để trả nợ nên bảo tôi tìm cách giúp bà K làm thủ tục vay đáo hạn Ngân hàng. Tôi đi hỏi nhiều nơi nhưng không ai cho vay tiền nên lúc này con trai tôi là Lâm Văn Dương có vay 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) nên bà K có nhờ tôi cho bà K vay tiền để xoay sở trả tiền cho Ngân hàng và tôi mới bảo con trai tôi cho mượn số tiền 120.000.000đồng để cho bà K vay. Đến thời hạn hẹn trả tiền, do bà K không làm được thủ tục vay đáo hạn Ngân hàng để lấy GCNQSDĐ đứng tên của bà ra để vay tiền trả cho tôi nên tôi cùng với bà K đến Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện KP - Phòng giao dịch Tân Tiến để hỏi thì được biết muốn rút GCNQSDĐ ra thì bà K phải có 184.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Tôi không biết bà K vay 120.000.000 đồng của tôi dùng vào việc gì nhưng bà K lại tiếp tục vay ở đâu được 150.000.000 đồng, thiếu 34.000.000 đồng nên tôi phải tiếp tục vay cho bà K thêm 24.000.000 đồng để bà K có tiền trả Ngân hàng. Khi bà K xoay đủ tiền trả vào Ngân hàng và rút GCNQSDĐ của bà K ra, ai giữ GCNQSDĐ thì tôi không biết. Tuy nhiên, do bà K không thể đứng tên vay tiền Ngân hàng được nữa nên tôi với bà K mới nghĩ đến việc tìm ai nhờ đứng tên giúp trong GCNQSDĐ mang tên bà K để vay Ngân hàng trả nợ cho tôi. Tuy nhiên, do bà K không nhờ được ai nên mới năn nỉ tôi kiếm người đứng tên đi vay giúp cho bà thì tôi mới nghĩ đến con trai tôi là Lâm Văn C1 để nó đứng tên GCNQSDĐ của bà K và đi vay tiền giúp bà K để trả nợ cho tôi, cho nên tôi mới gọi con trai là Lâm Văn C1 từ bên Gia Lai về để làm thủ tục sang nhượng đất với bà K và đi vay tiền. Trong lúc tôi, bà Hoa, ông Cư, bà K đi hỏi để đi làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ và đi vay tiền cho bà K thì bà K có đưa cho tôi kí vào bản cam kết thỏa thuận mà bà K đã nộp cho Tòa án.

Tuy nhiên, tôi không nhớ ngày kí bản cam kết, lúc kí thì con trai tôi Lâm Văn C1 chưa về nên chưa kí vào tờ cam kết, chỉ có tôi, ông Cư, bà Hoa, bà K kí tên, còn bà Nguyễn Thị Liên, bà Nguyễn Hồng N và con trai tôi kí vào bản cam kết lúc nào thì tôi không biết.

Khi con trai của tôi từ Gia Lai về để làm thủ tục sang tên đất từ bà K sang Lâm Văn C1 để C1 đi vay tiền Ngân hàng trả lại tiền đã nợ cho tôi thì các bên đã

làm xong thủ tục để cháu C1 đứng tên trong GCNQSDĐ tại Phòng C1 chứng Trung Nghĩa. Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn P An (tôi không nhớ thời gian cụ thể cháu C1 về để làm thủ tục). Sau khoảng 10 ngày bà K báo đã xong thủ tục chuyển nhượng và có GCNQSDĐ mang tên C1 rồi nên bảo C1 sắp xếp lên Ngân hàng để làm thủ tục vay tiền. Tuy nhiên, trong quá trình hỏi làm thủ tục vay tiền không biết vì lý do gì bà K, ông Cu nói không vay tiền nữa nên con trai tôi không có đi kí thủ tục vay tiền tại Ngân hàng. GCNQSDĐ sang tên cho con trai tôi nhưng con trai tôi không được giữ và tôi cũng như con trai tôi không biết ai đang giữ GCNQSDĐ của thửa đất số 365, tờ bản đồ 03, diện tích 190m², đất ở thôn 1B, xã HT huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

Do GCNQSDĐ mang tên con trai tôi là Lâm Văn C1 nên bà Đậu Thị Tuyết, trú tại: Thôn Thăng Quý, xã VB (Là người cho bà N vay tiền để cho bà K vay lại theo như tôi nghe nói) đến quây phá nhà tôi đòi C1 phải trả nợ cho bà Tuyết thay cho bà K nhưng C1 làm gì có tiền để trả nên C1 có đi kí thủ tục ủy quyền cho người khác đứng tên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ 03, diện tích 190m², đất ở thôn 1B, xã HT huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. C1 ký thủ tục gì, nội dung như thế nào thì cháu không nói cho tôi vì cháu không đọc kĩ, tôi chỉ nghe C1 về kể qua như vậy, ngoài ra tôi không biết gì thêm.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn C1 trình bày:*

Vào đầu tháng 3 năm 2016 thông qua mẹ tôi thì tôi biết được bà K nợ tiền nhiều người trong đó cũng có mẹ tôi nên đã nhờ tôi đứng giúp tên trong GCNQSDĐ để tôi làm thủ tục vay Ngân hàng lấy tiền ra trả nợ và thống nhất bà K làm hồ sơ chuyển nhượng đất cho tôi, do hồ sơ giả tạo nên tôi không có trả tiền cho bà K, bà K cũng không giao đất cho tôi trên thực địa. Các bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên tôi nhưng tôi chưa cầm GCNQSDĐ ngày nào, ai giữ GCNQSDĐ tôi cũng không biết. Đến ngày 29/3/2016 bà K điện thoại tôi ra quán cà phê để kí bản cam kết nội dung chính là tôi đồng ý đứng tên GCNQSDĐ cho bà K để hợp thức hóa vay vốn Ngân hàng giúp bà K, khi bà K trả nợ xong cho Ngân hàng thì tôi có nghĩa vụ chuyển giao lại quyền sử dụng đất cho bà K. Tuy nhiên, đến khoảng tháng 5 năm 2016 thì bà Đậu Thị Tuyết mẹ của bà Tạ Thị Ngọc L1 đến nhà tôi yêu cầu tôi kí vào hồ sơ chuyển nhượng đất sang tên bà Tạ Thị Ngọc L1 để bà L1 vay tiền trả cho những người bà K nợ tiền nhưng chưa trả, do vậy tôi có kí vào hồ sơ bà Tuyết đưa. Do tôi ký hồ sơ giả tạo nên tôi chỉ ký hồ sơ, tôi không có nhận tiền của bà L1 cũng không giao đất trên thực địa cho bà L1. Sau này bà L1 chuyển nhượng đất lại cho ai nữa hay không thì tôi không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quý T1, bà Trần Thị T2 trình bày:*

Do có nhu cầu về đất ở nên năm 2018 vợ chồng tôi có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà Tạ Thị Ngọc L1 trú tại xã VB, huyện KP tài sản là quyền sử dụng đất và 01 căn nhà cấp IV trên đất có diện tích khoảng 50m², thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m² tọa lạc tại: xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 101281 do Ủy ban nhân dân huyện KP cấp ngày 06/07/2012 mang tên bà Phạm Thị Thu K, sinh năm 1963 thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Lâm Văn C1 sinh năm 1989 trú tại xã VB, huyện KP theo hồ sơ chuyển nhượng ngày 17/03/2016; Thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Tạ Thị Ngọc L1 sinh năm 1992 trú tại xã VB, huyện KP theo hồ sơ chuyển nhượng ngày 12/05/2016. Việc mua bán nhà đất giữa vợ chồng tôi và bà Tạ Thị Ngọc L1 đã hoàn thành xong, hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng tôi là Lê Quý T1, Trần Thị T2 và vợ chồng tôi đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nói trên số CP 165850 vào năm 2018.

Đến năm 2019, do cần tiền để xử lý công việc gia đình nên tôi cùng vợ là Trần Thị T2 đã chuyển nhượng lại thửa đất số 365 nêu trên cho ông Trần Đức H1 trú tại thành phố BM quản lý, sử dụng. Sau khi hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, chúng tôi tiến hành bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 165850 cho ông H1 làm thủ tục sang tên, đồng thời bàn giao toàn bộ tài sản là nhà đất ngoài thực tế cho ông H1 quản lý.

Tôi xác định việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng tôi và ông Trần Đức H1 đã thực hiện xong, các bên không còn liên quan gì với nhau.

Nay, ông Phạm Kim H khởi kiện bà Phạm Thị Thu K ra Tòa án nhân dân huyện KP để tranh chấp kiện đòi tài sản, buộc bà K trả lại tài sản cho ông Phạm Kim H thì tôi không có ý kiến gì việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng tôi và ông H1 đã hoàn thành, còn ông H1 chuyển nhượng lại nhà và đất cho ai khác và xảy ra tranh chấp thì tôi không biết, tôi không liên quan.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức H1 trình bày:*

Do có nhu cầu về đất ở nên cuối năm 2018 tôi có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Quý T1, bà Trần Thị T2 trú tại xã CN, huyện KB tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp có diện tích khoảng 50m², thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m² tọa lạc tại: xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 165850 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp năm 2018 (Do đã lâu tôi không nhớ rõ ngày tháng cấp) mang tên ông Lê Quý T1, bà Trần Thị T2. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T3, bà T2 và tôi đã hoàn thành xong, các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên tôi Trần

Đức H1 và tôi đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nói trên số CS 001872 ngày 21/08/2019.

Đến năm 2020, tôi đã thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho ông Phạm Xuân T3 trú tại thành phố BM quản lý, sử dụng, các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên sang tên chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân T3 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP xác nhận thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân T3, sinh năm 1983 thường trú tại xã CB, thành phố BM, tỉnh Đắk Lắk theo hồ sơ chuyển nhượng ngày 16/01/2020, đồng thời tôi bàn giao toàn bộ tài sản là nhà đất ngoài thực tế cho ông T3 quản lý.

Nay ông Phạm Kim H khởi kiện bà Phạm Thị Thu K ra Tòa án nhân dân huyện KP để tranh chấp kiện đòi tài sản, buộc bà K trả lại tài sản cho ông Phạm Kim H là diện tích đất và tài sản trên đất tôi đã chuyển nhượng cho ông T3 rồi ông T3 chuyển nhượng cho ông Phạm Kim H thì tôi không có ý kiến gì việc chuyển nhượng nhà đất giữa tôi và ông T3 đã hoàn thành từ lâu, còn ông T3 chuyển nhượng lại nhà và đất cho ai và xảy ra tranh chấp thì tôi không biết và không liên quan.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân T3 trình bày:*

Vào tháng 01 năm 2020 do có nhu cầu về đất ở nên tôi có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông Trần Đức H1 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp có diện tích khoảng 50m², thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m² tọa lạc tại: xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 001872 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/8/2019 mang tên ông Trần Đức H1. Hai bên đã hoàn tất thủ tục mua bán, chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất vào ngày 16/01/2020. Đến tháng 5 năm 2020 vợ chồng tôi (Vợ tôi là Nguyễn Thị Hải W đã mất) chuyển nhượng lại tài sản nói trên cho ông Phạm Kim H làm thủ tục sang tên bàn giao tài sản theo đúng quy định. Hiện nay ông Phạm Kim H khởi kiện bà Phạm Thị Thu K ra Tòa án nhân dân huyện KP để tranh chấp kiện đòi tài sản, buộc bà K trả lại tài sản cho ông Phạm Kim H là diện tích đất và tài sản trên đất tôi đã chuyển nhượng cho ông H thì tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy P trình bày:*

Trước đây, anh trai tôi là ông Phạm Thanh S, có mượn GCNQSDĐ của mẹ tôi là bà Huỳnh Thị U để vay Ngân hàng số tiền 170.000.000đồng, sau đó khi đến hạn do không trả được nợ, nên GCNQSDĐ của mẹ tôi trở thành nợ xấu. Gia đình tôi phải đi vay nóng để rút GCNQSDĐ về cho mẹ tôi. Do trước đây anh S có làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ của mẹ tôi sang tên anh Phạm Thanh S, gia đình tôi gây áp lực, sau đó anh trai tôi ra Phòng công chứng số 2 làm thủ tục sang lại thửa

đất trên cho mẹ tôi bà Huỳnh Thị U. Sau đó gia đình tôi bàn bạc cắt cho tôi 5 mét đất với mục đích để tôi cầm bìa đi vay lấy tiền trả nợ (thực tế không cho tôi nên gia đình mới có việc cắt cho tôi 3 mét đất trồng và 2 mét đất cần một phần căn nhà gia đình tôi xây dựng trước đó).

Sau khi có GCNQSDĐ mang tên chị gái tôi là Phạm Thị Thu K chị tôi đã vay Ngân hàng 200.000.000 đồng để trả nợ, sau đó mọi chuyện chuyển nhượng thửa đất trên như thế nào tôi không có biết, do tôi đi làm ăn xa nên chị K không có nói.

Nay ông Phạm Kim H khởi kiện yêu cầu chị K trả lại cho ông H căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m², tọa lạc tại xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk thì tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Kim H với các lý do sau:

Thứ nhất: Căn nhà trên thuộc sở hữu chung của gia đình tôi (Căn nhà trên tâm nguyện của gia đình tôi là làm nhà từ đường, nên không có mua bán, chuyển nhượng), việc cắt 5 mét đất cho chị K chỉ là hình thức để có cơ sở vay để trả nợ chứ thực tế gia đình tôi không có tặng cho hay mua bán cho bất cứ ai.

Thứ hai: Theo hợp đồng chuyển nhượng giữa chị K và ông Lâm Văn C1 trước đây không có nhà, nhưng thực tế dính một phần nhà của gia đình tôi, nên tôi không có đồng ý.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng N trình bày:*

Do có quen biết với bà K nên khoảng tháng 10 năm 2015 tôi có cho bà Phạm Thị Thu K vay số tiền 150.000.000 đồng (không thế chấp tài sản gì) để bà K trả nợ cho Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện KP - Phòng giao dịch Tân Tiến và bà K hứa trong vòng 01 tháng sẽ trả đủ tiền cho tôi nhưng đến tháng 12 năm 2015 tôi đòi nhiều lần thì bà K vẫn không chịu trả và nói chưa vay lại được tiền và đang có đơn xin giảm lãi quá hạn tại trụ sở chính của Ngân hàng.

Đến khoảng tháng 2 năm 2016 bà K đã rút GCNQSDĐ đang thế chấp vay Ngân hàng ra làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Lâm Văn C1. Do vô tình nên tôi gặp các bên ở Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP (Đi cùng bà K còn có bạn bà K là bà L, bà Hoa). Tôi không đồng ý cho bà K làm thủ tục chuyển nhượng và yêu cầu bà K đưa vì bà K còn nợ tiền tôi rất nhiều.

Sau một tuần bà K có điện thoại cho tôi nói hiện giờ bà nhờ ông Lâm Văn C1 đứng tên để vay tiền Ngân hàng trả tiền cho tôi chứ không có mục đích lừa dối tôi. Sau khi vay Ngân hàng xong sẽ trả tiền cho tôi và đề nghị tôi đưa GCNQSDĐ cho bà để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C1. Tôi yêu cầu ông C1 phải viết giấy nhận khoản nợ của bà K thì tôi mới giao giấy GCNQSDĐ cho bà K để bà làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C1.

Khoảng cuối tháng 2 năm 2016 bà K hẹn tôi đến quán cà phê Gols có bà L, ông C1, bà Hoa là bạn của bà K ở đó (Tôi không quen bà L, ông C1, bà Hoa). Tại đây ông C1 đã ghi nhận trả thay số tiền bà K còn nợ tôi xuống phía dưới tờ giấy bà K ghi nhận nợ tôi tháng 10/2015 dưới sự chứng kiến của bà L, bà Hoa và sau đó tôi đã giao GCNQSDĐ cho bà K để các bên làm thủ tục chuyển nhượng. Việc bà K và ông C1 thỏa thuận nhờ đứng tên hay chuyển nhượng thật quyền sử dụng đất thì tôi không biết.

Đến khoảng tháng 4 năm 2016 ông C1 đã mang đủ số tiền bà K nợ tôi và yêu cầu xé giấy nhưng tôi không xé mà có ghi đã nhận đủ tiền (Hiện nay giấy đã bị thất lạc).

Đối với việc tôi ký vào người làm chứng thì sau khi ông C1 trả nợ xong đến tháng 5 tôi có gặp bà K đi cùng ông Năm ở ngoài đường và bà K có nói “Bữa cô nhờ thằng C1 đứng tên bìa giúp để vay Ngân hàng trả nợ cho cháu, cháu ký giúp cô tờ giấy này với chứ không sau này nó không cho cô chuộc lại nhà”. Lúc đó tôi đang có việc bận nên chỉ đọc sơ qua và thấy có bà L và 1 người khác kí tên nên tôi có kí đại và đi. Việc bà K và ông C1 thỏa thuận nhờ đứng tên hay chuyển nhượng thật quyền sử dụng đất thì tôi không có liên quan và không hề chứng kiến nên tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2022/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 203; điểm b, khoản 1 Điều 238; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 494; 496; 497; 498; 499 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Điều 26 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;

[2] Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Kim H về việc buộc bà Phạm Thị Thu K trả cho ông Phạm Kim H 01 phần căn nhà cấp 4 có diện tích 50,8m², các tài sản khác trên đất và diện tích 190m² đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại: Xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trần Đức H1 ngày 21/8/2019 theo GCNQSDĐ số: CS 001872 cập nhật, thay đổi tên người sử dụng đất tại trang 03 GCNQSDĐ cho ông Phạm Xuân T3 vào ngày 16/01/2020 và cập nhật, thay đổi tên người sử dụng đất tại trang 04 GCNQSDĐ cho ông Phạm Kim H vào ngày 02/06/2020.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Phạm Kim H kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2022/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Kim H vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, 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, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 126/2022/DS - ST ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm Kim H làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Kim H thấy rằng:

Ngày 06/7/2012, bà Phạm Thị Thu K nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ mẹ đẻ là cụ Huỳnh Thị U 190m² đất tại xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, trên đất có 01 phần căn nhà xây cấp 4 có diện tích 50,8m². Sau khi hai bên làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật, ngày 06/7/2012, bà Phạm Thị Thu K được UBND huyện KP cấp GCNQSDĐ số BL 101281 đứng tên Phạm Thị Thu K. Diện tích đất được cấp 190m² và các tài sản gắn liền trên đất, thửa đất số 365, tờ bản đồ 03, địa chỉ thửa đất: Xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2022 (Bút lục số 216,217,218) ông Lâm Văn C1 thừa nhận: Ngày 17/03/2016, bà Phạm Thị Thu K và ông Lâm Văn C1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do chỉ thỏa thuận nhờ ông C1 đứng tên nên hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng, giá chuyển nhượng là

30.000.000 đồng, số tiền này ông C1 không trả cho bà K, bà K không giao đất và các tài sản gắn liền trên đất cho ông C1.

Tại “Bản cam kết” (Bút lục số 46) cũng thể hiện nội dung bà Phạm Thị Thu K tạm ủy quyền sang cho ông Lâm Văn C1 để hợp thức hóa vay vốn Ngân hàng đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ 03, diện tích 190m², đất ở thôn 1B, xã HT, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk để có tiền xoay sở nợ nần chứ không mua bán bằng tiền bạc.

Lời khai của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, những người làm chứng khác cũng phù hợp với lời khai của bà K, ông C1, nên có căn cứ khẳng định việc bà K nhờ ông C1 đứng tên đối với thửa đất số 365 chỉ để hợp thức hóa vay ngân hàng, chứ thực tế bà K không sang nhượng đất cho ông C1 là có thật. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và bà K là giả tạo, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

Sau khi thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên người sử dụng đất là ông Lâm Văn C1, ông C1 đã không làm thủ tục vay Ngân hàng để giao tiền cho bà K như thỏa thuận, ông C1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tạ Thị Ngọc L1 vì bà K có nợ của bà Tuyết (mẹ bà L1) và một số người khác. Việc ông C1 làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho bà L1 không được sự đồng ý của bà K và bà K không biết việc chuyển nhượng này. Ông C1 cũng không giao đất và tài sản trên đất cho bà L1 trên thực địa. Sau đó bà L1 chuyển nhượng cho ông Lê Quý T1, bà Trần Thị T2, ông T1, bà T2 chuyển nhượng cho ông Trần Đức H1, ông H1 lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Xuân T3, bà Nguyễn Thị Hải W. Ngày 26/5/2020, ông T3, bà W chuyển nhượng cho ông Phạm Kim H.

Khi bà K làm thủ tục chuyển nhượng đất và một phần căn nhà cấp 4, các tài sản khác trên đất cho ông C1, bà K không giao đất và các tài sản trên đất cho ông C1. Do vậy, khi ông C1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 thì ông C1 cũng không giao đất và các tài sản trên đất cho bà L1. Như vậy, các chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất sau này đối với diện tích đất nói trên chỉ giao dịch trên hợp đồng, không giao tài sản trên thực địa.

Việc ông H khởi kiện và cho rằng sau khi hoàn tất thủ tục sang tên (26/5/2020) ông T3, bà W đã giao đất cho ông H trên thực địa và ông H cho bà K mượn nhà, đất để ở, HĐXX xét thấy: Theo tài liệu thu thập được thì nhiều lần bà K làm đơn gửi đến Công an huyện KP tố cáo ông Lâm Văn C1 có hành vi lừa đảo, bán đất của bà K cho người khác. Đến ngày 28/5/2019 bà K mới nhận Phiếu hướng dẫn số 815/THĐT của Công an huyện KP (BL 30) thể hiện: “*Việc bà Phạm Thị Thu K và ông Lâm Văn C1 làm cam kết với nhau về việc sang nhượng vay vốn*

nhưng không thực hiện chỉ là giao dịch dân sự, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Bộ luật hình sự". Bà K còn làm đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 365 gửi đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP, nhưng được trả lời là đơn chưa có cơ sở để giải quyết. Như vậy trước thời điểm ông H nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông T3, bà W thì bà K vẫn đang cho rằng ông C1 có hành vi lừa đảo bán đất của bà K, mà bà K lại nói với ông H "Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên đã bán nhà trước đó, hiện tại chưa có chỗ ở nên xin ở nhờ lại thêm 06 tháng để có thời gian tìm chỗ ở mới" là không có căn cứ, không hợp logic. Ngoài ra bà K là người quản lý sử dụng tài sản đang tranh chấp từ năm 2012 đến nay. Tháng 3/2016 bà K còn được xây dựng 01 ngôi nhà tình thương, trên diện tích đất đang tranh chấp còn có một phần diện tích căn nhà xây cấp 4 không thể tách rời. Ông H không biết đến việc tồn tại một phần căn nhà trên đất đã nhận chuyển nhượng, thể hiện tại đơn khởi kiện cũng như các lời khai ban đầu, ông H chỉ yêu cầu trả lại đất và căn nhà cấp 4, chứ không hề đề cập đến một phần căn nhà xây cấp 4.

Mặc dù ông Phạm Kim H chỉ khởi kiện đòi tài sản yêu cầu bà K phải trả nhà và các tài sản có trên đất mà ông H cho bà K mượn trước đó. Tuy nhiên xét thấy, việc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau nhưng không bàn giao tài sản theo quy định, do vậy trong trường hợp này cần phải xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới giải quyết đúng triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tất cả các bên khi tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 365, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Xuân T3, bà Nguyễn Thị Hải W với ông Phạm Kim H và các hợp đồng chuyển nhượng trước đó có phù hợp với quy định pháp luật, có ngay tình hay không để xem xét trong cùng một vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên đương sự.

Từ những phân tích, nhận định trên HĐXX thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết vụ án một cách triệt để, toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 126/2022/DS - ST ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Do hủy bản án sơ thẩm nên nội dung kháng cáo của ông Phạm Kim H sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Về án phí DSPT: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Phạm Kim H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 126/2022/DS - ST ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[2.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí DSPT: Ông Phạm Kim H được nhận lại 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (Phạm Ngọc Anh nộp thay) theo biên lai thu số 0016752 ngày 03/01/2023 của Chi cục THADS huyện KP.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện KP;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Ngọc Sâm