

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 16/2021/DS-PT

Ngày 28-4-2021

“V/v tranh chấp HĐCN

Quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông;

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quốc Hương;

Bà Bùi Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2021/TLPT-DS, ngày 03 tháng 03 năm 2021 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST, ngày 25-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2021/QĐ-PT, ngày 30 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hằng: Ông Hoàng Văn S – Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Lương Minh K - Luật sư Văn phòng luật sư K, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đắk Nông; Địa chỉ: Đường N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Thế D, chị Trần Thị Mai H.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Thế V – Có mặt.

Địa chỉ: Phòng a, số b, quận T, Tp. Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Tuấn A – Luật sư - Công ty Luật H, thuộc đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Phòng a, số b, quận T, Tp. Hà Nội – Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Quyên T – Vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ lần 2.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

2. Anh Trần Quốc K – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà c đường d, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

3. Ngân hàng C.

Trụ sở giao dịch: Số e, đường N, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng C: Bà Trần Thị N – Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng C chi nhánh tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số f đường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Đinh Văn T; địa chỉ: Xóm g, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định – Vắng mặt.

Ông Phạm Văn Đ; địa chỉ: Xóm h, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định – Vắng mặt.

Ông Nguyễn Hải C; địa chỉ: Số i đường C, TP. B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

Ông Trần Trọng Đ; địa chỉ: Số k đường D, TP. B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

Ông Nguyễn Phi H; địa chỉ: Số m đường P, TP. B, tỉnh Đắk Lắk – có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Trần Thị G; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Bà Đặng Thị Nga T; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Bà Hoàng Thị T; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Anh Vũ Thành T; địa chỉ: Số nhà n đường N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Bà Vũ Thị Hồng T; địa chỉ: Số nhà o đường Đ, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Phạm Văn T; địa chỉ: Thôn p, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Ông Trần Văn C; địa chỉ: Bon U, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Ông Nguyễn Duy T; địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Nam Định – Vắng mặt.

Ông Nguyễn Sỹ T; địa chỉ: Thôn q, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Bà Phan Thị N; địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Nam Định – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Lê Thị D; địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Nam Định - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Phạm Thị H; địa chỉ: Số nhà r đường N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hoàng Văn S – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/3/2020, đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện ngày 04/5/2020 của ông Hoàng Văn S, bà Đình Thị H và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ông S, bà H với ông Trần Thế D là chỗ quen biết thân tình với nhau từ nhiều năm nay, rất tôn trọng ông D, coi ông D như người cha thứ hai của mình. Vào đầu năm 2019, do đầu tư làm ăn thua lỗ, dẫn đến nợ nhiều mất khả năng trả nợ, nên ông bà có trao đổi với ông D để tìm phương án giải quyết. Khi nghe ông bà tâm sự thì ông D hứa sẽ giúp đỡ để ông bà vượt qua khó khăn, nên ông bà tin tưởng vào ông D. Lúc đó ông D yêu cầu ông bà phải sang tên tài sản của ông bà để ông D đứng tên giúp, sau đó ông D sẽ đứng ra can thiệp với các chủ nợ ông bà để tiếp tục làm ăn.

Tin lời ông D, nên vào ngày 27/03/2019, ông S, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D đối với thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 029325, trong hợp đồng ghi số tiền 170.000.000đ, hợp đồng được công chứng tại nhà riêng của công chứng viên bà Vũ Thị Hồng T ở thị trấn E, huyện C.

Đến ngày 01/4/2019, ông bà tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị Mai H (con gái của ông D) đối với thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 028386, trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 450.000.000đ, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số s, thị trấn E, huyện C. Việc ông bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nêu trên cho ông D và chị H chỉ là giả tạo để nhờ ông D giữ hộ tài sản, nên các bên không đề cập đến tài sản trên đất. Thực tế giữa các bên không có việc chuyển nhượng, nên không có việc giao nhận tiền cũng như bàn giao đất và tài sản cho ông D, chị H.

Sau khi ông bà sang tên quyền sử dụng đất cho ông D, chị H thì ông D có đứng ra trao đổi nhiều lần với những người ông S vay tiền để tìm ra phương án giải quyết. Đến tháng 7/2019 thì ông D không chịu đứng ra giải quyết với các chủ nợ và cũng không chịu trả lại tài sản để ông bà bán trả nợ nhưng ông D không thực hiện. Trước mặt ông S, bà H và các chủ nợ của ông S thì ông D luôn khẳng định sẽ đứng ra bán toàn bộ tài sản ông D đang giữ hộ để lấy tiền trả nợ cho mọi người, nhưng vẫn không thực hiện. Việc ông D hứa có những người làm chứng biết gồm: Ông Nguyễn Phi H,

ông Đinh Văn T, ông Trần Văn H, ông Nguyễn Hải C, ông Trần Văn C, ông Phạm Văn Đ, ông Trần Trọng Đ, ông Hoàng Văn Đ, ông Vũ Văn H, bà Trần Thị G, bà Đặng Thị Nga T và bà Hoàng Thị T.

Nay ông S, bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H với ông Trần Thế D đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 029325 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H với chị Trần Thị Mai H đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 028386 bị vô hiệu. Buộc ông D và chị H trả lại cho ông bà 02 thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Tuy nhiên, hiện nay đất ông D, chị H đã chuyển nhượng cho người khác, nên yêu cầu ông D phải trả giá trị đất và tài sản theo kết quả thẩm định giá.

Đối với yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 029325 cấp cho ông Trần Thế D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 028386 cấp cho chị Trần Thị Mai H: Quá trình giải quyết, ngày 04/5/2020, ông S, bà H đã có đơn xin rút, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung này.

Bị đơn ông Trần Thế D trình bày:

Khoảng giữa tháng 3/2019, tại nhà ông Phạm Văn T thuộc thôn p, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông, gồm có ông D, ông S, bà H, ông Phạm Văn T, ông Trần Văn C, ông Nguyễn Duy T, bà Lê Thị D và bà Phan Thị N. Tại đây, ông S, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông với giá 170.000.000 đồng. Cũng trong ngày hôm đó ông S, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho con gái ông là chị Trần Thị Mai H thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m², tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Hôm đó do chị H bận việc gia đình nên nhờ ông D đứng ra mua hộ, hai bên thỏa thuận giá 450.000.000 đồng, mọi chi phí, đóng thuế chuyển nhượng do ông D và chị H phải chịu. Sau khi thỏa thuận xong giá mua bán, ông D đã thanh toán đầy đủ số tiền 620.000.000đ cho ông S, bà H bằng tiền mặt, có sự chứng kiến của tất cả những người có mặt tại nhà ông Phạm Văn T nên không có giấy tờ.

Ngày 27/03/2019, ông S, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D đối với thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 029325, trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 170.000.000đ, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số s, thị trấn E, huyện C.

Đến ngày 01/4/2019, ông S, bà H tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị Mai H đối với thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 028386, trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 450.000.000đ, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số s, thị trấn E, huyện C. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, có mặt công chứng viên và ông Nguyễn Duy T,

ông Trần Văn C chứng kiến. Ông S, bà H đã giao đất cho ông D và chị H sử dụng kể từ thời điểm công chứng xong hợp đồng. Cả hai thửa đất trên ông D cho ông Vũ Thành T mượn để đậu xe và quản lý khu đất đó kể từ ngày ông S, bà H sang tên cho ông D và chị H.

Việc ông S cho rằng có nhờ ông D đứng tên giấy chứng quyền sử dụng đất và bán tài sản để thanh toán cho các con nợ, ngoài ra còn thành lập hội đồng xử lý nợ của ông S gồm có 06 người là không có thật, ông không tham gia các cuộc họp và cũng không ký vào biên bản họp.

Ông D thừa nhận trong 03 file ghi âm do nguyên đơn cung cấp có một số đoạn là giọng nói của ông, tuy nhiên, về mặt nội dung chỉ đề cập đến 02 thửa đất một cách chung chung, không thể hiện việc ông S nhờ ông D đứng tên và bán hộ 02 thửa đất đang tranh chấp, chỉ liên quan đến việc ông S nhờ ông D đứng ra bán 06 ha đất tại tỉnh Nam Định. Các file ghi âm và văn bản ghi chép lại nội dung ghi âm do ông S cung cấp đều được ghi lên sau khi ông D và chị H đã thực hiện xong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hiện nay, thửa đất số 1478, tờ bản đồ số 21, diện tích 740m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất ông D đã chuyển nhượng cho con trai là anh Trần Quốc K và anh K đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng C, chi nhánh tỉnh Đắk Lắk; Thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất chị H đã chuyển nhượng cho chị Trần Thị Quyên T. Ông D đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H.

Bị đơn chị Trần Thị Mai H (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Thế V) trình bày:

Chị H, người đại diện theo ủy quyền của chị H là ông Dương Thế V thống nhất với ý kiến trình bày của ông Trần Thế D, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị N là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng C trình bày:
Vào ngày 04/12/2019, Ngân hàng C, chi nhánh Đắk Lắk và ông Trần Quốc K đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 1478, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại thị trấn E, huyện C để vay vốn tại Ngân hàng, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 29/10/2019, việc chuyển nhượng cho ông Trần Quốc K theo hồ sơ số t để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Thế D là chủ doanh nghiệp KC.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H thì Ngân hàng C không đồng ý vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp cho ông Trần Thế D đúng quy định của pháp luật. Phía ngân hàng cũng đã thẩm định thửa đất đúng vị trí, không có tranh chấp, không bị kê biên tại thời điểm thẩm định và thế chấp. Việc thế chấp tài sản đã được công chứng và đăng ký thế chấp đầy đủ nên Ngân hàng C cho vay là đúng quy định.

Anh Trần Quốc K: Tháng 10 năm 2019, anh K nhận chuyển nhượng của ông Trần Thế D thửa đất số 1478, tờ bản đồ số 21, diện tích 740 m² với số tiền 176.000.000 đồng. Ông D đã bàn giao lô đất cho anh K quản lý, sử dụng ổn định.

Ngày 11/12/2019, anh K đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để vay tiền tại Ngân hàng C, chi nhánh Đắk Lắk, hạn trả vào tháng 12/2020. Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông D thì anh không đồng ý.

Chị Trần Thị Quyên T: Chị T có nhận chuyển nhượng của chị Trần Thị Mai H thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m² với giá 360.000.000 đồng. Đến tháng 4/2020 hai bên đến Phòng công chứng số s để công chứng hợp đồng, hoàn tất thủ tục sang tên theo đúng quy định. Nay ông S, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H và chị H thì chị không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng trình bày:

Bà Vũ Thị Hồng T: Ngày 27/03/2019, ông D cùng với ông S, bà H đến Phòng công chứng số s, thị trấn E, huyện C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m². Khi ký kết hợp đồng có mặt ông Nguyễn Duy T và ông Trần Văn C tại phòng công chứng. Đến ngày 01/4/2019, chị Trần Thị Mai H cùng với ông S, bà H đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m². Việc ký kết hợp đồng hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và đều ký trước mặt của công chứng viên.

Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận theo bà T là phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng.

Ông S khai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27/03/2019, xuống nhà riêng của bà để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m² là không đúng sự thật. Cả hai hợp đồng nêu trên đều do hai bên ký kết tại phòng công chứng số 02, không phải ký kết tại nhà riêng của bà T như lời khai của ông S.

Ông Phạm Văn T trình bày: Vào khoảng giữa tháng 03/2019 ông T biết việc ông Hoàng Văn S, ông Trần Thế D và con gái ông D là chị Trần Thị Mai H có thỏa thuận việc mua bán 02 lô đất đang tranh chấp với nhau, thỏa thuận tại nhà của ông T, gồm có ông T, ông D, ông S, bà H, ông Nguyễn Duy T, ông Trần Văn C và có mẹ vợ ông T là bà Phan Thị N và con gái bà N là chị Lê Thị D ngồi dưới bếp có biết sự việc mua bán trên. Về giá trị chuyển nhượng thì ông không biết số tiền bao nhiêu, ông biết có việc hai bên mua bán 02 lô đất trên và ông chứng kiến có việc ông D thanh toán cho ông S khoảng 1.000.000.000 đồng tiền mặt ngay tại nhà ông, hai bên không lập giấy tờ gì. Sau đó đến ngày 27/3/2019 vợ chồng ông S, bà H và ông D đến phòng công chứng để ký kết việc mua bán đất. Tiếp đến ngày 01/4/2019 vợ chồng ông S, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H con ông D tại phòng công chứng. Việc ký kết hợp đồng là có thật, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và không có hành vi gian dối.

Ông Trần Văn Chiến trình bày: Ông có tham gia cuộc họp cùng với ông Nguyễn Phi H, Đinh Văn T, Trần Văn H, Nguyễn Hải C, Phạm Văn Đ, Trần Trọng

Đ, Hoàng Văn Đ, Vũ Văn H, Trần Thị G, Đặng Thị Nga T, Hoàng Thị T tại nhà ông S (không nhớ ngày tháng). Tại cuộc họp hôm đó không có ông D. Ông S thỏa thuận sẽ bàn giao lại cho hội đồng trong cuộc họp trước đó tại nhà ông D toàn bộ tài sản của ông S đang gửi cho những ai đang giữ cho Hội đồng quản lý và bán để trả nợ cho ông S.

Đối với việc bị đơn ông Trần Thế D khai vào khoảng giữa tháng 3/2019 tại nhà ông Phạm Văn T, địa chỉ thôn p, xã T, huyện C gồm có ông D, ông Phạm Văn T, ông Trần Văn C, ông Nguyễn Duy T, bà Lê Thị D, bà Phan Thị N và vợ chồng anh S, chị H. Tối hôm đó ông cũng có mặt tại nhà ông T là do có mẹ ông ngoài bắc vào chơi nên tới thăm, hôm đó có tất cả những người trên như ông D khai nhưng việc thỏa thuận mua bán đất giữa ông D và ông S, bà H có hay không thì ông không biết và cũng không chứng kiến việc ông D trả tiền cho vợ chồng ông S, bà H.

Ông Nguyễn Duy T và bà Lê Thị D trình bày:

Khoảng giữa tháng 3/2019, vợ chồng ông T, bà D và mẹ vợ bà Phan Thị N vào nhà ông Phạm Văn T chơi. Tại đây ông bà có nhìn thấy vợ chồng ông S, bà H, ông D và chị H thỏa thuận mua bán đất với nhau, việc hai bên thỏa thuận mua bán đất như thế nào ông bà không biết.

Tuy nhiên đến ngày 21/01/2021, ông T, bà D có đơn xin đính chính lời khai làm chứng là việc thỏa thuận mua bán đất giữa ông S, ông D và chị H có không và thỏa thuận mua bán những lô đất nào ông T, bà D không biết, vì vào khoảng tháng 3/2019 ông T, bà D có sang nhà ông T chơi và có gặp ông S, ông D nhưng ông T, bà D ngồi dưới bếp cách xa chỗ ông S, ông D nên không chứng kiến cũng như không nghe được việc thỏa thuận mua bán đất của các bên.

Bà Phan Thị N trình bày: Vào khoảng tháng 3/2019, bà N đến chơi ở nhà con gái Lê Thị T và con rể là ông Phạm Văn T. Bà có chứng kiến việc vợ chồng ông S, ông D và chị H thỏa thuận mua bán đất với nhau, việc hai bên thỏa thuận mua bán đất như thế nào bà không biết cụ thể lô đất nào và giá cả của lô đất. Lý do bà biết được việc mua bán đất là do các con bà nói lại. Tuy nhiên, ngày 21/01/2021, bà N thay đổi lại lời khai cho rằng bản khai ngày 31/12/2020 không phải chữ ký của bà N, bà không biết và không nhìn thấy việc mua bán đất giữa ông S và ông D.

Bà Đặng Thị Nga T, bà Hoàng Thị T trình bày: Các bà có tham gia phiên họp ngày 09/7/2019, tại nhà ông S gồm có nhiều con nợ nhưng bà không nhớ cụ thể, tại cuộc họp ông D hứa sẽ bán toàn bộ tài sản mà ông D đang đứng tên giúp vợ chồng ông S trong đó có 02 tài sản đang khởi kiện để thu tiền về giao cho hội đồng xử lý chia theo tỷ lệ.

Bà Trần Thị G, bà Phạm Thị H trình bày: Các bà chứng kiến không có việc mua bán đất giữa vợ chồng ông S và ông D. Ngoài ra, còn tham gia mấy cuộc họp nội dung chủ yếu là ông D cam kết bán các tài sản mà vợ chồng anh S gửi hộ cho ông D để trả nợ cho các con nợ, có lập biên bản mọi người cùng ký, ông D có ký hay không thì các bà không nhớ.

Ông Trần Trọng Đ trình bày: Ông có tham gia cuộc họp bàn phương án trả nợ, tại cuộc họp có nhiều người nhưng ông chỉ biết bà T, bà T, bà T. Đến khoảng 20 giờ tối ngày hôm đó thì ông D đến nhà ông S và các bên tham gia đã thống nhất cử một số người trong đó có ông D đứng ra bán toàn bộ tài sản của ông S để xử lý nợ cho ông S và chia đều cho mọi người. Các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau không có lập biên bản.

Ông Nguyễn Hải C trình bày: Ông S có nợ ông số tiền 3.000.000.000 đồng nên ông S gọi điện cho ông xuống nhà ông D để tham gia cuộc họp thương lượng nhờ người đứng ra bán tài sản của ông S, bà H thời gian vào khoảng tháng 08, tháng 9 năm 2019. Tại cuộc họp có nhiều người gồm có ông S, ông D, ông Đ, ông T, ông H, ông H, ông T, mục đích cuộc họp để nhờ ông T và ông D đứng ra bán toàn bộ tài sản của ông S ở đây và ngoài bắc để trả nợ cho các chủ nợ, cuộc họp hôm đó các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau không có lập biên bản.

Ông Đinh Văn T, ông Phạm Văn Đ trình bày:

Ông T là bố đẻ của bà Đinh Thị H, ông S là con rể. Vào tháng 7/2019, ông Đ cùng với ông T vào nhà ông S, bà H để giải quyết việc nợ tiền. Trưa ngày 09/7/2019, ông D yêu cầu các chủ nợ của ông S, bà H đến nhà ông D để bàn bạc việc xử lý tài sản của ông S, bà H. Thành phần gồm có ông Nguyễn Phi H, ông Nguyễn Hải C, ông Trần Văn H, ông Phạm Văn Đ, ông S và ông T. Tại cuộc họp ông D thừa nhận các tài sản của ông S, bà H mà ông đang đứng tên và chấp nhận bán hết để trả nợ cho mọi người.

Đến 20 giờ 30 phút, tại nhà ông S có những người trong cuộc họp tại nhà ông D và có thêm một số người ông Trần Trọng Đ, bà N, bà T, bà H, bà G, bà Tr. Cuộc họp tối hôm đó, ông D thừa nhận sẽ bán tài sản mà ông đang giữ để giao cho hội đồng chia cho các chủ nợ, cuộc họp có lập biên bản nhưng ông D không ký. Các ông cam đoan ông D chỉ là người đứng tên giúp ông S, bà H 02 thửa đất đang tranh chấp.

Ông Vũ Thành T trình bày: Vào khoảng năm 2017-2018 ông T thấy phần đất sân nhà ông S để trống nên ông T có xin ông S đậu nhờ xe ô tô. Sau đó đến khoảng tháng 10/2019 ông D có đến nói là đất của ông D nếu muốn đậu nhờ xe thì phải thông qua ông D và ông yêu cầu ông T viết 01 giấy mượn đất và đã ký xác nhận vào, mục đích mượn để đậu nhờ xe ở sân. Từ tháng 7/2020 đến nay ông D không cho ông T đậu nhờ xe nữa. Nay ông T đã trả lại đất đã mượn để nhờ đậu xe ô tô cho ông D và ông T không có ý kiến gì.

Ông Nguyễn Phi H trình bày: Năm 2019 ông H biết việc ông S, bà H bị vỡ nợ, ông H có đến động viên trả nợ cho mọi người. Đến tháng 7/2019 ông S có gặp ông H trình bày đang trong quá trình bán tài sản để trả nợ nhưng tài sản lại do ông D đứng tên giữ, gồm dự án tại Nam Định và tài sản tại thị trấn E, nay ông S muốn bán những tài sản đó nhưng giữa ông S và ông D có sự hiểu lầm nên nhờ ông H gặp để vận động ông D bán tài sản giữ hộ để ông S trả nợ cho mọi người, nên ông H đứng ra làm cầu nối. Ngày 09/7/2020, ông H có liên hệ và hẹn gặp ông D, vào buổi sáng hôm đó có ông H, ông T, ông Đ, ông C, ông H, ông T và ông S cùng đến nhà

ông D để tìm phương án giải quyết. Ông T đưa ra phương án bán toàn bộ tài sản của ông S, bà H để trả nợ, ông D đồng ý bán toàn bộ tài sản hiện đang nắm giữ của ông S để trả nợ cho ông S. Qua trao đổi ông H nắm được có việc ông D đứng tên hộ ông S một số tài sản, khi nói đến việc bán tài sản thì ông D không có phản kháng gì, hoàn toàn nhất trí, mặc dù ông S còn nợ ông D một khoản tiền khá lớn.

Ông Nguyễn Sỹ T trình bày:

Ông S cung cấp cho Tòa án file ghi âm và bản trình bày đề ngày 14/5/2020 sau khi ông đọc và nghe file ghi âm ông có ý kiến như sau: Giọng nói trong file ghi âm là của ông T, việc ông S khai ông D nhờ ông xuống nhà ông S để thương lượng về 02 lô đất ông S sang nhượng cho ông D là nhờ ông D giữ giùm là không đúng sự thật. Vì ông D không có nhờ ông T đứng ra thương lượng với ông S về 02 lô đất đang tranh chấp, mà chính ông S là người nhờ ông T đứng ra thương lượng với ông D đối với 02 thửa đất trên. Hôm đó có ông và ông S ngồi nói chuyện bình thường, không có ông D. Sau đó ông có gặp ông D để nói về vấn đề trên cho ông S nhưng ông D không đồng ý, ông D nói 02 thửa đất đó ông mua bán hợp pháp từ ông S, không có việc giữ giùm như ông S khai. Sau khi thương lượng với ông D không được thì ông S hỏi ông thương lượng với ông D ra sao, ông T bảo là ông D không đồng ý. Sau đó ông có ngồi nói chuyện với ông S tại nhà ông S như một số đoạn trong bản file ghi âm, tất cả câu chuyện trong file ghi âm đó đều do ông T suy luận ra và đối thoại với ông S như nói chuyện bình thường chứ không phải do ông D nói ra. Đối với việc mua bán 02 lô đất giữa ông S và ông D thì ông không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST, ngày 25-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn S và bà Đinh Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 27/03/2019, giữa vợ chồng ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H và ông Trần Thế D; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 01/4/2019, giữa vợ chồng ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H và chị Trần Thị Mai H và yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

1.2. Áp dụng khoản 2 Điều 244 của BLTTDS đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 029325 cấp cho ông Trần Thế D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 028386 cấp cho chị Trần Thị Mai H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/01/2021 ông Hoàng Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H với ông D, chị H là giả cách, bởi vì giữa các bên không có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị đất ghi trong hợp đồng là không đúng với giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện chuyển nhượng đối với tài sản gắn liền với đất, không có việc ông S bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông D và ông S cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông D. Quá trình giải quyết ông D cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông D đã trả cho ông S 620.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H với ông D, chị H đã được lập thành văn bản có công chứng chứng thực, ông D, chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên, pháp luật không bắt buộc giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải theo giá thị trường, miễn là đáp ứng điều kiện giá trị đó trên mức giá đất tối thiểu mà pháp luật quy định là phù hợp.

Đối với nội dung ông S không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông D, đây không phải là căn cứ để tuyên hợp đồng bị vô hiệu, đơn khởi kiện ông S cũng không yêu cầu ông D phải trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đối với hai thửa đất 1478 và 900.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề cập đến tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là vì ông S, bà H chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận về quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất, nên không thể ghi trong hợp đồng về chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất được, nên các bên chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất là phù hợp pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông S đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông D, chị H quản lý, sử dụng từ đó đến nay, ông S không sử dụng và quản lý tài sản trên đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn S làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là đúng pháp luật.

Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy: Ông Hoàng Văn S cho rằng mục đích của việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1478 và thửa đất số 900 là nhờ ông D đứng tên để giải quyết công nợ giúp ông S, nên không có việc thanh toán và không có việc thỏa thuận chuyển nhượng tại nhà ông T. Quá trình giải

quyết vụ án, ông D cho rằng đã trả cho ông S đúng số tiền ghi trong hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông D cho rằng ông D đã thanh toán 01 tỷ nhưng ở phiên tòa phúc thẩm thì khai không biết thanh toán bao nhiêu. Ông T khai thấy ông D đưa cho ông S khoảng 1 tỷ đồng. Ông C, ông T, bà N và bà D trình bày không biết việc thanh toán. Trong hợp đồng chuyển nhượng về phần phương thức thanh toán có ghi: “việc thanh toán do hai bên tự thỏa thuận”. Như vậy, qua hợp đồng không chứng minh được các bên đã thực hiện việc thanh toán hay chưa, việc chứng minh có hay không có việc thanh toán tiền là một yếu tố quan trọng để xác định hướng giải quyết đúng đắn. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa ông S, ông D, ông T và các nhân chứng khác về địa điểm thỏa thuận chuyển nhượng, việc thanh toán tiền mà chỉ dựa vào lời khai của ông D và ông T để xác định đã thanh toán là phiên diện, thiếu khách quan.

Mặt khác, theo tài liệu anh Hoàng Văn S cung cấp là File ghi âm về buổi làm việc lúc 14 h ngày 10 tháng 5 năm 2020 tại Công an Nam Định (BL 288) có thể hiện nội dung ông D công nhận đứng tên hai miếng đất và sổ đỏ đang để trong Ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án ông D cho rằng không nói miếng đất nào cụ thể, không có thông tin nào về 02 thửa đất ở huyện C. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S xác định chỉ nhờ ông D đứng tên 1 xe ô tô 7 chỗ và hai mảnh đất ở C và sang tên 1 dự án cho công ty ở Nam Định. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét kỹ lưỡng File ghi âm này, chưa tiến hành đối chất giữa ông S và ông D về nội dung File ghi âm, cũng chưa làm rõ ông D có công nhận giọng nói trong File ghi âm hay không, có yêu cầu giám định không? Tòa án cũng chưa thu thập biên bản làm việc của công an Nam Định để đánh giá tính xác thực của File ghi âm cũng như xem xét nội dung buổi làm việc. Trường hợp đúng là lời nói của ông D thì cần làm rõ 02 lô đất đề cập trong File ghi âm là lô đất nào. Ngoài 02 lô đất ông S đang yêu cầu hủy hợp đồng thì ông D đã từng sang nhượng hoặc đứng tên lô đất nào khác không. Việc làm rõ các tình tiết này là căn cứ quan trọng để xem xét làm rõ bản chất hợp đồng chuyển nhượng mà ông S đang khởi kiện, cấp sơ thẩm không xem xét đến nội dung File ghi âm do ông S cung cấp là vi phạm nghiêm trọng việc thu thập và đánh giá chứng cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn S. Hủy một phần bản án sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST, ngày 25-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện C về phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H với ông Trần Thế D và giữa ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H với chị Trần Thị Mai H bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn S, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn S làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là đúng pháp luật.

[2]. Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng: Vào đầu năm 2019, do đầu tư làm ăn thua lỗ, dẫn đến nợ nhiều mất khả năng trả nợ, nên ông S có trao đổi với ông D để tìm phương án giải quyết, ông D hứa sẽ giúp đỡ để ông S vượt qua khó khăn. Ông D yêu cầu ông S, bà H sang tên tài sản của ông bà để ông D đứng tên giúp, sau đó ông D sẽ đứng ra can thiệp với các chủ nợ ông bà để tiếp tục làm ăn.

Tin lời ông D, nên vào ngày 27/03/2019, ông S, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D đổi với thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 029325, trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 170.000.000đ. Đến ngày 01/4/2019, ông bà tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị Mai H (con gái của ông D) đổi với thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 028386, trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 450.000.000đ, cả hai hợp đồng đều đã được công chứng chứng thực và sang tên cho ông D, chị H. Việc ông bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng đổi với 02 thửa đất nêu trên cho ông D và chị H chỉ là giả tạo để nhờ ông D giữ hộ tài sản, nên các bên không đề cập đến tài sản trên đất. Thực tế giữa các bên không có việc chuyển nhượng, nên không có việc giao nhận tiền cũng như bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông D, chị H.

Xét thấy, sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H với ông D lập ngày 27/03/2019 thể hiện thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a). Tại thời điểm chuyển nhượng, ông S chưa có đơn đăng ký biến động đất đai, đến ngày 02/4/2019, ông S mới làm đơn đăng ký biến động đất đai, nội dung sau khi biến động: Thửa đất số 1478 (đánh thay thế thửa 80a); TĐĐ địa chính: 21 (đánh thay thế TĐĐ số 16a), (BL 143). Cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ nội dung này là có phần thiếu sót.

[3]. Ông D xác định khoảng tháng 3/2019, tại nhà ông Phạm Văn T gồm có ông D, ông Phạm Văn T, ông Trần Văn C, ông Nguyễn Duy T, bà Lê Thị D và bà Phan Thị N cùng với ông S, bà H có thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 1478, tờ bản đồ số 21, diện tích 740m² cho ông D với giá 170.000.000đ và chuyển nhượng thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m² cho chị Trần Thị Mai H với giá 450.000.000đ. Sau khi thỏa thuận xong giá mua bán thì ông D đã thanh toán đầy đủ số tiền 620.000.000đ cho anh S, chị H, khi thanh toán có sự chứng kiến của tất cả những người có mặt tại nhà ông Phạm Văn T (BL 79). Tuy nhiên, lời khai của ông Phạm Văn T thể hiện: “... Tôi biết có việc hai bên có mua bán 02 lô đất trên và tôi chứng kiến có việc ông D thanh toán cho ông S khoảng 1.000.000.000đ tiền mặt ngay tại nhà tôi, hai bên không lập giấy tờ gì” (BL 103). Lời khai của ông Trần Văn C thể hiện: “... Hôm đó có tất cả những người như ông D khai nhưng việc thỏa thuận mua bán đất giữa ông D và ông S, bà H có hay không thì tôi không biết và

cũng không chứng kiến việc ông D trả tiền cho vợ chồng anh S, chị H” (BL 107). Lời khai của bà Phan Thị N thể hiện: “Khoảng tháng 3/2019, tôi có vào nhà con gái là Lê Thị T, chồng là Phạm Văn T chơi, nhưng tôi không biết và không nhìn thấy ai thỏa thuận mua bán đất (BL 439). Ông Nguyễn Duy T và bà Lê Thị D có đơn đính chính lời khai ngày 31/12/2020, nội dung thay đổi như sau: “Giữa vợ chồng ông S, ông D và chị H có thỏa thuận mua bán đất với nhau hay không và thỏa thuận những lô đất nào chúng tôi đều không biết. Khoảng tháng 3/2019 chúng tôi có sang nhà ông Phạm Văn T có gặp ông S, ông D ở đó nhưng chúng tôi ngồi ở dưới bếp cách xa chỗ ông S, ông D nên không nghe rõ các bên nói chuyện gì với nhau, không chứng kiến và cũng không được nghe về thỏa thuận mua bán đất nào của các bên” (BL 443). Như vậy, lời khai của ông D và những người chứng kiến việc chuyển nhượng đất nêu trên có sự mâu thuẫn, nhưng cấp sơ thẩm không đối chất làm rõ là thiếu sót.

[4]. Lời khai của ông D cho rằng sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng đổi với hai thửa đất thì ông đã trả đủ số tiền 620.000.000đ cho ông S, bà H là chưa có căn cứ. Quá trình giải quyết, ông D cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông đã trả đủ tiền cho ông S, bà H. Lời khai của ông D cũng không được ông S, bà H thừa nhận. Quá trình giải quyết ông S cho rằng do không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế, nên mới ghi giá trị chuyển nhượng thửa đất số 1478 là 170.000.000đ, thửa đất số 900 là 450.000.000đ thấp hơn nhiều so với giá thị trường, nhưng cấp sơ thẩm cũng không xác minh làm rõ giá trị đất và tài sản trên đất tại thời điểm chuyển nhượng vào tháng 3 và tháng 4 năm 2019 có phù hợp với số tiền 170.000.000đ và 450.000.000đ như lời khai của ông D, để làm căn cứ xác định có việc các bên chuyển nhượng đất trên thực tế hay không.

[5]. Kết quả thẩm định giá về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 900 chuyển nhượng cho chị H có giá 3.333.111.000 đồng, tài sản trên đất có giá trị 244.271.666 đồng; thửa đất số 1478 chuyển nhượng cho ông D có giá trị 4.606.365.000 đồng, tài sản trên đất là 141.774.757 đồng. Trong hai hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện chuyển nhượng về tài sản gắn liền với đất, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tập quán tại địa phương việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đương nhiên bao gồm cả đất và tài sản gắn liền trên đất (BL 395) để làm căn cứ giải quyết vụ án là chưa có căn cứ vững chắc.

[6]. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H với ông D và giữa ông S, bà H với chị H đã được công chứng chứng thực và lời khai của ông D, chị H để làm căn cứ giải quyết vụ án, mà không xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ các nội dung trên, mà đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là chưa có căn cứ vững chắc, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[7]. Do việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa thực hiện đầy đủ ở cấp sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn S và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không

chấp nhận quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Hủy một phần bản án sơ thẩm số 01/2021/DS-ST, ngày 25-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện C về phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H với ông Trần Thế D và giữa ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H với chị Trần Thị Mai H bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Hoàng Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông S 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn S. Hủy một phần bản án sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST, ngày 25-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện C về phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H với ông Trần Thế D và giữa ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H với chị Trần Thị Mai H bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Ông Hoàng Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Hoàng Văn S 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003249 ngày 03/02/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông.

3. Đối với yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 029325 cấp cho ông Trần Thế D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 028386 cấp cho chị Trần Thị Mai H. Ngày 04/5/2020, ông S, bà H đã có đơn xin rút, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với nội dung này không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực 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:

- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Cư Jút;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu THCTP, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Thị Thông