

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 93/2022/DS-PT

Ngày 16 - 5 - 2022

V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 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: 38/2022/TLPT-DS ngày 17/02/2022 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2022/QĐ-PT ngày 24/3/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức D1; địa chỉ: Đường T1, phường L, Tp. B1, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2020); Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà H N Mlô, bà H Z Mlô, địa chỉ: Buôn D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Cùng có mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Bùi Ngọc C; địa chỉ: Buôn K, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 11/02/2020); Có mặt.

3. *Người làm chứng:*

3.1. Bà Phạm Thị T2; địa chỉ: Khối X, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.2. Bà Đỗ Thị Đ; địa chỉ: Khối X, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3.3. Bà Vũ Thị Ngọc B; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3.4. Bà Phạm Thị C1; địa chỉ: Khối X, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Bà Trần Thị H1; địa chỉ: Khối X, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Bà Châu Thị Hồng T3; địa chỉ: Khối X, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.7. Ông Vũ Tiến T4; địa chỉ: Khối A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T và người đại diện ủy quyền của bị đơn bà H N Mlô, bà H Z Mlô là ông Bùi Ngọc C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T có người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Đức D1 trình bày:

Ngày 01/01/2017, ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T cùng bà H N Mlô và bà H Z Mlô ký kết Giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay với nội dung thỏa thuận: Bà H N Mlô và bà H Z Mlô đồng ý chuyển nhượng cho ông H, bà T thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25, diện tích 505m², tại thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367059 được UBND huyện E cấp ngày 04/01/2001 cho hộ bà H N Mlô với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Sau khi ký xong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H và bà T đã đưa 400.000.000 đồng này cho hai mẹ con bà H N Mlô, bà H N Mlô và bà H Z Mlô giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ) cho ông H, bà T. Việc giao nhận tiền này chỉ giao tay với nhau và có ghi cụ thể trong hợp đồng chứ không lập thành văn bản giao nhận tiền. Cùng ngày 01/01/2017, bà H N Mlô và bà H Z Mlô đã giao đất ngoài thực địa cho ông H, bà T, trên đất có căn nhà cũ do bà H N xây, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông H, bà T giao cho bà H N Mlô và bà H Z Mlô tạm thời sử dụng diện tích đất này.

Để hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, ngày 11/01/2017, ông H, bà T cùng hộ gia đình bà H N Mlô tiếp tục ký kết và chứng

thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Viết tắt HĐCNQSDĐ) tại UBND thị trấn E theo quy định. Tuy nhiên, để giảm thuế và chi phí sang tên thì các bên thống nhất chỉ ghi giá chuyển nhượng trên Hợp đồng là 150.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng này được thực hiện tại UBND thị trấn E.

Đến ngày 05/5/2017, ông H, bà T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E cập nhật, chỉnh lý tên người sử dụng đất sang cho vợ chồng ông H, bà T tại trang 04 GCNQSDĐ.

Sau đó, ông Bùi Ngọc C, bà Trần Thị G khởi kiện ông H, bà T và bà H N Mlô để tranh chấp HĐCNQSDĐ đối với thửa đất số 246 mà ông H đã nhận chuyển nhượng của hộ bà H Nguất Mlô.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã tuyên xử: “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc C, bà Trần Thị G: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2017 giữa vợ chồng ông H, bà T với bà H N Mlô và bà H Z Mlô là vô hiệu. Tách quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với hộ bà H N để giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu”.

Nhận thấy, Bản án sơ thẩm số 23/2019/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với bà H N Mlô và bà H Z Mlô là vô hiệu, nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là chưa triệt để, ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của vợ chồng ông H. Vì vậy, ông H, bà T khởi kiện bà H N Mlô và bà H Z Mlô yêu cầu Tòa án: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết tay vào ngày 01/01/2017 giữa ông H, bà T với bà H N Mlô và bà H Z Mlô là vô hiệu. Đồng thời, buộc bà H N Mlô và bà H Z Mlô phải liên đới trách nhiệm trả cho ông H, bà T số tiền gốc 400.000.000 đồng, không cầu phải trả tiền lãi.

Người đại diện ủy quyền cho bị đơn bà H N Mlô và bà H Z Mlô là ông Bùi Ngọc C trình bày:

Năm 2006, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, gia đình bà H N Mlô sang nhượng thửa đất theo GCNQSDĐ số O 367059, đất tọa lạc tại buôn K, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho ông Vũ Tiến T4, địa chỉ tại khối A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ông T4 nhờ mẹ là bà Vũ Thị B đại diện giao tiền. Bà H N Mlô có ký vào HĐCNQSDĐ và đã nhận đủ tiền từ bà B, đồng thời giao đất cho bà B sử dụng từ năm 2006. Đồng thời giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B để làm thủ tục sang tên. Việc sang nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện.

Từ nội dung bản án số 23/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar thì bà H N Mlô mới biết sau khi ông T4 mua lại đất của bà H N, thì

đến năm 2009 ông T4 sang nhượng lại cho bà Trần Thị H1 và ông Bùi Ngọc C. Sau đó, phần đất của bà Trần Thị H1 được chuyển nhượng lại cho gia đình ông Bùi Ngọc C.

Đến năm 2017, ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T cầm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367059 mang tên hộ bà H N Mlô đến nhà bà H N Mlô. Ông H, bà T nói là đất này ông T4 đã sang nhượng lại cho ông H. Tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bà H N Mlô nên ông H, bà T nhờ bà H N Mlô ký giấy sang nhượng đất để hợp thức hóa sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T, nhưng bà H N Mlô không đồng ý, vì bà đã sang nhượng đất cho ông T4 chứ không sang nhượng cho ông H, bà T. Khoảng một thời gian sau (không nhớ cụ thể ngày tháng), ông H, bà T lại đến nhà bà H N Mlô cầm một số giấy tờ đến nói như lần trước và yêu cầu bà H N Mlô ký vào, vì bản tính thật thà, khi nghe nói ông T4 đã chuyển nhượng đất cho ông H, bà T nên bà H N Mlô đã ký cho ông H, bà T đi sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì không biết chữ nên không biết nội dung ông H, bà T đưa cho ký là viết nội dung gì. Ông H, bà T đã đến trường học của con gái bà N Mlô là chị H Z Mlô chở về nhà ông H, bà T, để chị H Z Mlô ký vào. Vì chị H Z Mlô mới 16 tuổi chưa nhận thức được sự việc nên khi nghe ông H, bà T nói vậy thì ký vào chứ không biết nội dung ông H, bà T viết gì.

Nay ông H, bà T kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2017 và yêu cầu bà H N Mlô và bà H Z Mlô trả số tiền 400.000.000 đồng thì bà H N Mlô có ý kiến như sau:

- Bà H N Mlô và bà H Z Mlô đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 01/01/2017 giữa ông H, bà T với bà H N Mlô và bà H Z Mlô là vô hiệu vì đây là hợp đồng có sự lừa dối, lợi dụng sự thiếu hiểu biết, không biết chữ của bà H N Mlô và bà H Z Mlô để lừa ký vào hợp đồng.

- Bà H N Mlô và bà H Z Mlô không nhận số tiền nào từ ông H, bà T, không sang nhượng đất cho ông H, bà T nên không đồng ý trả số tiền 400.000.000 đồng như ông H, bà T yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 161 Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 127 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Duy H và bà Phạm Thị T về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2017 giữa ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T với bà H N Mlô và bà H Z Mlô vô hiệu.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Duy H và bà Phạm Thị T về việc yêu cầu buộc bà H N Mlô và bà H Z Mlô phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T số tiền giá trị hợp đồng 400.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Bà H N Mlô và bà H Z Mlô phải chịu toàn bộ chi phí giám định 5.060.000 đồng (Đã chi phí xong).

- Về án phí: Bà H N Mlô và bà H Z Mlô phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Duy H và bà Phạm Thị T phải chịu 20.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0006014 ngày 10/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E. Ông Bùi Duy H và bà Phạm Thị T còn phải nộp 19.700.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 20/12/2021, nguyên đơn ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn bà H N Mlô và bà H Z Mlô phải trả cho nguyên đơn 400.000.000 đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2017 bị vô hiệu; Nguyên đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí mà cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại phần án phí sơ thẩm.

Ngày 21/12/2021, đại diện ủy quyền của bị đơn bà H N Mlô và bà H Z Mlô là ông Bùi Ngọc C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm nhận định thêm tình tiết thể hiện sự gian dối của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải chịu 5.060.000 đồng tiền chi phí giám định.

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

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1, 2, 4 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T về phần án phí sơ thẩm;

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của đại diện ủy quyền của bị đơn bà H N Mlô và bà H Z Mlô là ông Bùi Ngọc C;

- Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2017 giữa ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T với bà H N Mlô và bà H Z Mlô vô hiệu;

- Sửa bản án sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar về phần án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T.

- Giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Duy H và bà Phạm Thị T về việc yêu cầu buộc bà H N Mlô và bà H Z Mlô phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T số tiền giá trị hợp đồng 400.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Bùi Ngọc C làm đúng hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất thổ cư) viết tay ngày 01/01/2017 giữa ông H, bà T với bà H N Mlô và bà H Z Mlô là vô hiệu. Xét thấy, giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay ngày 01/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2017 giữa ông H, bà T với bà H N Mlô và bà H Z Mlô có cùng nội dung ông H, bà T nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà H N Mlô và

bà H Z Mlô đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25, diện tích 505m² theo GCNQSDĐ số O 3670059, vào sổ số 0606 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ1 cấp ngày 04/01/2001 cho hộ bà H N Mlô. Các bên đều thừa nhận ngày 01/01/2017 lập Giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay này trước, sau đó ngày 11/01/2017 mới ra Văn phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng. Vì vậy, hai hợp đồng này thực tế là một, chỉ khác ở nội dung giá tiền chuyển nhượng trong giấy viết tay là 400.000.000 đồng và trong hợp đồng công chứng là 150.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2017 đã bị Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk tuyên vô hiệu tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 đã có hiệu lực pháp luật, nên giao dịch chuyển nhượng QSDĐ tại Giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay ngày 01/01/2017 đương nhiên cũng vô hiệu theo. Đáng lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm phải đình chỉ và trả lại đơn khởi kiện cho ông H, bà T đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất thổ cư) viết tay ngày 01/01/2017 vô hiệu vì bản chất đã bị vô hiệu và chỉ xem xét đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là không đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc bị đơn bà H N Mlô và bà H Z Mlô trả cho nguyên đơn ông H, bà T số tiền giá trị hợp đồng chuyển nhượng 400.000.000 đồng:

Quá trình giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Bùi Ngọc C, bà Trần Thị G với bị đơn ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T, bà H N Mlô (Tại bản án số 23/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của TAND huyện Ea Kar), ông H, bà T xác định giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, các bên có giao đất, giao tiền nhưng không lập thành văn bản, đến khi khởi kiện trong vụ án này ông H, bà T mới cung cấp “Giấy sang nhượng đất thổ cư” thể hiện giá trị chuyển nhượng thực tế là 400.000.000 đồng. Bà H N không thừa nhận việc đã nhận tiền của ông H, bà T và thực tế các bên chưa bàn giao đất cho nhau. Hiện tại ông H, bà T không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Tại kết luận giám định số 12/PC09 ngày 28/01/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đ1, đã kết luận nội dung “*Đã trả đủ số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng chẵn)*” tại dòng 2, 3 trang 02 của Giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay ngày 01/01/2017 là do ông Bùi Duy H viết ra chứ không phải do bà H N viết, ông H bà T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao số tiền 400.000.000 đồng cho bà H N nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện và

kháng cáo buộc bị đơn trả số tiền 400.000.000 đồng giá trị hợp đồng cho nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm nhận định thêm tình tiết thể hiện sự gian dối của nguyên đơn, thì thấy:

Ngày 03/9/2006, hộ bà H N Mlô đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông Vũ Tiến T4 thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25, diện tích 505m², ông T4 đã giao tiền và bà H N Mlô đã giao đất và giấy CNQSD đất số O 3670059, vào sổ số 0606 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/01/2001 cho gia đình ông Vũ Tiến T4 nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông T4, thì ông T4 đã chuyển nhượng cho người khác. Qua nhiều lần chuyển nhượng, từ năm 2009 đến năm 2014, ông Bùi Ngọc C đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất nói trên và trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định không có tranh chấp nhưng ông C chưa thực hiện thủ tục sang tên QSDĐ. Đến ngày 01/01/2017 và ngày 11/01/2017, bà H N Mlô và con là H Z Mlô tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất nói trên cho ông H, bà T trong khi hộ bà H N đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông T4 từ năm 2006 là trái quy định pháp luật. Tại Bản án số 23/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của TAND huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk nhận định các bên ký kết hợp đồng có sự lừa dối, giả mạo trong hợp đồng nên đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T với hộ bà H N Mlô và con là H Z Mlô ngày 11/01/2017 là vô hiệu. Bản án trên đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm nhận định thêm tình tiết thể hiện sự gian dối của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải chịu tiền chi phí giám định:

Tại đơn yêu cầu giám định, bị đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với các nội dung trong Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 01/01/2017 có được viết vào cùng một thời điểm và cùng một loại mực hay không? Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 12/PC09 ngày 28/01/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đ1, đã kết luận: Không đủ cơ sở để kết luận theo yêu cầu của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn. Vì vậy, bị đơn phải chịu chi phí giám định theo yêu cầu của mình. HĐXX không chấp nhận kháng cáo này của bị đơn.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc tuyên HĐCNQSDĐ vô hiệu nên các

đương sự không phải chịu tiền án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần này.

Ông H, bà T phải chịu 20.000.000 đồng tiền án phí sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận. Tuy nhiên, do ông H sinh năm 1954, bà T sinh năm 1955 là người cao tuổi và khi kháng cáo đã có đơn xin miễn giảm tiền án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông H, bà T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn bà H N Mlô và bà H Z Mlô phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1, 2, 4 Điều 308; Điều 309; Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1.1] Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T về phần án phí sơ thẩm; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T về phần yêu cầu bà H N Mlô và bà H Z Mlô trả 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

[1.2] Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của đại diện uỷ quyền của bị đơn bà H N Mlô và bà H Z Mlô là ông Bùi Ngọc C.

[1.3] Hủy một phần bản án sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2017 giữa ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T với bà H N Mlô và bà H Z Mlô vô hiệu.

[1.4] Giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar về việc không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Duy H và bà Phạm Thị T về việc yêu cầu buộc bà H N Mlô và bà H Z Mlô phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T số tiền giá trị hợp đồng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

[1.5] Sửa bản án sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar về phần án phí dân sự sơ thẩm.

[2] Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Duy H và bà Phạm Thị T về việc yêu cầu buộc bà H N Mlô và bà H Z Mlô phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Duy H, bà Phạm Thị T số tiền giá trị hợp đồng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

[3] Về chi phí trưng cầu giám định: Bà H N Mlô và bà H Z Mlô phải chịu toàn bộ chi phí giám định 5.060.000 đồng (Đã chi phí xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Duy H và bà Phạm Thị T. Hoàn trả cho ông Bùi Duy H và bà Phạm Thị T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (Ông Lê Duy B2 nộp thay) theo biên lai thu số AA/2019/0006014 ngày 10/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Duy H và bà Phạm Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Bùi Duy H và bà Phạm Thị T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (Bà Lê Thị L1 nộp thay) theo biên lai thu số 60AA/2021/0005762 ngày 27/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Bà H N Mlô và bà H Z Mlô phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (Ông Bùi Ngọc C đã nộp) theo biên lai thu số 60AA/2021/0005764 ngày 29/12 /2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết

