

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 111/2021/DS-PT

Ngày: 17-8-2021

“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”.

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần, bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên - 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 17 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2021/TLPT-DS, ngày 26 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST, ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2021/QĐ-PT, ngày 06 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 24 ND, phường TA, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1978; địa chỉ: 11 TT, phường TA, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lương Thanh V, thuộc Văn phòng luật sư TN – Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 12 Y N, buôn K, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Bị đơn: Bà H’D, sinh năm 1986; địa chỉ: Buôn EM, xã EN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Trung H – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 39 L, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh YL, sinh năm 1982; địa chỉ: Buôn EM, xã EN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

2. Chị HW, sinh năm 1970; địa chỉ: Buôn EM, xã EN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

3. Ông YK, sinh năm 1968; địa chỉ: Buôn EM, xã EN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

4. Bà HL, sinh năm 1934; địa chỉ: Buôn EM, xã EN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

5. Văn phòng Công chứng ĐXB; địa chỉ: 252L, phường TH, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

6. Văn phòng công chứng DL; địa chỉ: 121-123 đường Y, phường TL, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người phiên dịch: Ông Y P.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 22/6/2019, bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng của bà H'D 01 lô đất rẫy cà phê, hồ tiêu thuộc thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.009m², tại buôn EM, xã EN, huyện BD; đất đã được UBND huyện BD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đắk Lắk, bà H đã giao đủ tiền, nhưng chưa nhận đất, chưa sang tên.

Ngày 16/7/2019, bà Lê Thị H tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà H'D 01 lô đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.184m², tại buôn EM, xã EN, huyện BD; đất đã được UBND huyện BD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500008. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng ĐXB, bà H đã giao đủ tiền, nhưng chưa nhận đất, đất đã được sang tên bà Lê Thị H.

Nay bà Lê Thị H đề nghị bà H'D thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và bàn giao tài sản theo hợp đồng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà H có ý kiến thêm như sau:

Thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1.184 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500008, trên đất có nhà ở và hiện tại phía gia đình bà H'D đang còn mẹ đẻ già yếu, 2 vợ chồng cùng các con sinh sống trên lô đất này nên nếu vợ chồng bà H'D tự nguyện bàn giao lô đất rẫy thuộc thửa 175, 188, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 cho bà H sử dụng hoặc bà

H'D hoàn trả lại số tiền theo giá trị 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì bà H đồng ý rút đơn khởi kiện.

*** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà H'D, người bảo vệ quyền lợi cho bà H'D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông YL trình bày:**

Do cần tiền trả nợ ngân hàng, vợ chồng bà H'D, ông YL có vay của bà Lê Thị H số tiền vay và vay vào các thời điểm như sau:

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

+ Vay số tiền: 205.000.000 triệu đồng (Hai trăm lẻ năm triệu đồng) để trả 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền gốc và 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền lãi cho Ngân hàng, để làm thủ tục thanh lý hợp đồng vay và xóa thế chấp đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 175, 188.

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

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

Khi vay các khoản này bà Lê Thị H yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.009m² cho bà H để làm tin, khi nào trả nợ xong thì bà H sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này. Đến ngày 27/7/2019, anh trai của bà H'D là ông YK cho bà 01 lô đất ở tại buôn EM, xã EN, huyện BD (giáp đường tỉnh lộ 1) để cân trừ nợ cho bà H số nợ 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) đã vay nêu trên. Bà H đã nhận đất, cân trừ nợ xong nhưng bà H không hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này theo cam kết mà khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không đúng.

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

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

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

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

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

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

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

Khi vay các khoản vay này bà Lê Thị H yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1.184 m² cho bà H để làm tin, khi nào trả nợ xong thì bà H sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này. Sau đó hai bên thỏa thuận bà H lấy 15m đất trống phía sau nhà để khấu trừ nợ vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) nhưng bà H không thực hiện mà tự ý đi làm thủ tục sang tên cho bà H. Đến ngày 08/6/2020, bà Lê Thị H lại làm đơn khởi kiện tại Tòa án đề nghị bà H'D thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất này, sau khi hòa giải tại Tòa án hai bên lại tiếp tục thỏa thuận: Bà H lấy phần đất trống còn lại phía sau nhà của bà H'D chiều ngang 15m và chiều dài 21m để cân trừ hết nợ 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), hai bên cam kết khi bà H sang lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà H sang tên cho bà H'D thì bà H'D phải đưa cho bà H 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền chi phí sang lại tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H'D (do bà H đã làm thủ tục sang tên thửa đất của bà H'D sang bà H đứng tên từ ngày 17/01/2020) và bà H đã rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, sau khi về bà H không thực hiện theo cam kết mà làm đơn khởi kiện như trên.

Tại đơn phản tố ngày 08/12/2020, và tại phiên tòa bà H'D và ông YL yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn giải quyết:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2019 giữa bà Lê Thị H và bà H'D đối với thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.009m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019 giữa bà Lê Thị H và bà H'D đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.184m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500008 là vô hiệu do giả tạo.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông YK trình bày:**

Ông YK có lô đất thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 18, diện tích 348m², tại Buôn EM2, xã EN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Do em gái ông là bà H'D có vay tiền của bà Lê Thị H với lãi suất cao không có khả năng trả tiền gốc và lãi vay nên đã nói với ông là cần tiền trả nợ cho bà H nên ông đã đồng ý cho H'D thửa đất trên để cân trừ nợ cho bà H với giá 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng), giữa ông và bà H làm giấy chuyển nhượng lô đất này (Hợp đồng bà H giữ), cụ thể:

Vào ngày 27/7/2019, ông YK và bà H'D và ông là YL cùng bà Lê Thị H đã thỏa thuận đến Văn phòng Công chứng ĐL làm thủ tục chuyển nhượng lô đất trên cho bà Lê Thị H để cấn nợ khoản vay của H'D nhằm mục đích hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013; ông YK không nhận bất kỳ khoản tiền chuyển nhượng nào từ bà Lê Thị H.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà HW trình bày:**

Năm 2018, do hoàn cảnh khó khăn, chồng chết, không có đất ở nên em gái bà HW là bà H'D cùng em rể là ông YL có cho bà 150m² đất (7,5m x 20m) phía sau, nằm trong thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1.184 m², là đất của bố mẹ bà đã thừa kế cho em bà là H'D. Bà HW đã xây 01 ngôi nhà cấp 4 kiên cố và cùng các con sinh sống trên thửa đất này. Việc bà H'D chuyển nhượng cho bà Lê Thị H thửa đất này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mẹ con bà vì hiện bà không có chỗ ở nào khác, do đó bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mẹ con bà.

Văn phòng Công chứng ĐL và Văn phòng công chứng ĐXB có đơn xin xử vắng mặt và đều có ý kiến về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị H với bà H'D hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST, ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 156; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 124; Điều 131; Điều 408 Bộ luật dân sự 2015; Các điều 100; Điều 195 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 1 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H về yêu cầu bà H'D tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2019, đối với thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.009m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019, đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1.184 m² ở tại buôn EM, xã EN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn bà H'D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông YL.

- Tuyên bố:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2019, giữa bà Lê Thị H và bà H'D đối với thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.009m², đất đã được UBND huyện BD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013, địa chỉ thửa đất tại buôn EM, xã EN, huyện BD, là vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019, giữa bà Lê Thị H và bà H'D đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1.184m², đất đã

được UBND huyện BD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500008, địa chỉ thửa đất tại buôn EM, xã EN, huyện BD, là vô hiệu.

3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết bị đơn không yêu cầu, đồng thời do các bên lập hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay, các bên chưa thực hiện các quyền và nghĩa vụ với nhau đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng nên không xem xét.

4. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 374367, ngày 17/01/2020 đã cấp cho bà Lê Thị H để cấp lại cho bà H'D đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.184 m² ở buôn EM, xã EN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk.

5. Bà Lê Thị H và bà H'D có tranh chấp về số tiền vay thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi án sơ thẩm xử xong, ngày 05/4/2021 nguyên đơn bà Lê Thị H đã làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với các nội dung sau:

- Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh cho 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để thay thế cho giao dịch vay mượn tiền trước đó giữa các bên.

- Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn không chứng minh được về việc giao nhận tiền giữa các bên nên xác định không có việc chuyển nhượng là không đúng. Vì trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án toàn bộ giấy tờ về việc giao nhận tiền có chữ ký của bà H'D.

- Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; bị đơn và các đương sự khác giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; nhận định, giải quyết vụ án chưa toàn diện; giải quyết vụ án thiếu người tham gia tố tụng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST, ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị H làm trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ nên được chấp nhận và xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu bà H'D tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bàn giao đất và tài sản trên đất. Cùng với việc khởi kiện của mình bà H đã xuất trình chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2019, theo đó bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng của bà H'D thửa đất số 175, 188, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.009m², đất đã được UBND huyện BD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013, hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và được công chứng ngày 22/6/2019 tại Văn phòng Công chứng ĐL. Và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019, theo đó bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng của bà H'D thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1.184 m², đất đã được UBND huyện BD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500008, hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng và được công chứng ngày 16/7/2019 tại Văn phòng Công chứng ĐXB. Cả 02 hợp đồng chuyển nhượng này đều được các bên đương sự thừa nhận có xác lập. Vì vậy, chứng cứ do bà H xuất trình để khởi kiện là hợp pháp.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà H'D cho rằng thực tế các bên không có việc chuyển nhượng mà việc chuyển nhượng này lập ra chỉ để che giấu giao dịch khác đó là việc vay tài sản của các bên nhưng lại không đưa ra chứng cứ để chứng minh cho lời khai này. Trong khi bà H hoàn toàn không thừa nhận lời khai của bà H'D và cho rằng thực tế chỉ có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không che giấu giao dịch nào khác.

Hơn nữa, theo lời khai của bà H'D thì vào ngày 21/5/2020 vợ chồng bà H'D, ông YL có mượn tiền của bà Đoàn Thị H1 số tiền 30.000.000 đồng và có đưa cho bà Đoàn Thị H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 500013. Sau đó bà H1 tự giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà H là nguyên đơn trong vụ án mà không có sự đồng ý của bị đơn, và không có việc chuyển nhượng diện tích đất này. Như vậy, bà Đoàn Thị H1 phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà H1 vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng trong vụ án.

Mặt khác, trong bản án cũng thể hiện rõ lời khai của bà H: “Thửa đất số 18, tờ bản đồ 18, diện tích 1.184 m², Giấy chứng nhận BK 500008 ở tại Buôn EM, xã EN, huyện BD, trên đất có nhà ở và hiện tại phía gia đình bà H'D đang còn mẹ đẻ già yếu, 2 vợ chồng cùng các con sinh sống trên lô đất này nên nếu vợ chồng bà H'D tự nguyện bàn giao lô đất rẫy thuộc thửa 175, 188, tờ bản đồ số 9 nêu trên cho bà H sử dụng hoặc bà H'D hoàn trả lại số tiền theo giá trị 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì bà H đồng ý rút đơn khởi kiện”. Tuy nhiên cấp sơ thẩm cho

rằng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng trong hồ sơ không có văn bản thể hiện việc đã giải thích cho tất cả các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và ý chí của các bên có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không là chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Và bà H cũng đã kháng cáo nội dung này về việc cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong trường hợp có căn cứ xác định đây là giao dịch vay tài sản thì cũng chưa điều tra làm rõ việc vay tiền có thỏa thuận lãi suất không? Lãi suất bao nhiêu? Việc thỏa thuận lãi suất có hợp pháp không? Thực tế khoản tiền vay là bao nhiêu? Đã trả được bao nhiêu? Là chưa điều tra, xác minh đầy đủ để có căn cứ cho việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc bản án sơ thẩm tách yêu cầu đòi nợ thành một vụ kiện riêng là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng cấp sơ thẩm đã chưa điều tra, xác minh đầy đủ, chưa giải quyết triệt để vụ án và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị H cũng như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại khoản tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1, 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H - Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST, ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà H được nhận lại khoản tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0002291, ngày 20/4/2021 do bà Phạm Thị Bích Chi nộp thay bà Lê Thị H tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện BD, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THA huyện BD;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Trần Anh Tuấn