

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 77/2022/DS-PT

Ngày: 21 - 4 - 2022

*“V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu”*

**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 Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: 1. Ông Vũ Văn Tú

2. Bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - 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 - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 17/2022/TLPT-DS ngày 19/01/2022 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2021/DS-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2022/QĐ-PT ngày 03/03/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 59/2022/QĐ-PT ngày 01/4/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1963; địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lý Quang L, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà X đường N, phường Đ1, thành phố L1, tỉnh Lạng Sơn (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Trần Đình K, sinh năm 1975; địa chỉ: Số X, phố N, phường B, quận H, thành phố Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Hồ Thị TR – Văn phòng Luật sư S1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Đường T, phường D, quận H, thành phố Hà Nội (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Hùng Đ, sinh năm 1960 và bà Trịnh Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn O, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

3.2. Ông Đỗ Thanh S, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà Z đường T, thành phố L1, tỉnh Lạng Sơn (vắng mặt).

3.3. Ông Trần Xuân D, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1975; địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.5. Bà Vũ Thị CH, sinh năm 1966; địa chỉ: Số nhà X đường N, phường Đ1, thành phố L1, tỉnh Lạng Sơn (vắng mặt).

3.6. Văn phòng công chứng C; địa chỉ: Thôn I, xã R, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đông T1 – Trưởng Văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970, địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4.2. Ông Phạm Văn PH, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm Z, xã H1, huyện H2, tỉnh Nam Định (vắng mặt).

4.3. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1966; địa chỉ: Số Z đường M, phường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lý Quang L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Phạm Thị Y trình bày nội dung như sau:*

Đầu năm 2018 bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1 một thửa đất tại buôn K, xã E, huyện C với số tiền 140.000.000 đồng, do đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ làm giấy tờ chuyển nhượng viết tay với nhau. Vài ngày sau ông D xin được mua chung nên bà đã đồng ý để lại cho ông D một nửa diện tích đất nhưng hai bên chưa làm giấy tờ, ông D có đưa cho bà số tiền 70.000.000 đồng. Lúc đầu, bà có đưa toàn bộ giấy tờ để ông D đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D không làm nên giao lại cho bà, cho nên bà đã liên hệ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 22/02/2019 bà được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 595540 đối với thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, diện tích 1973,5m². Trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà có yêu cầu ông D góp tiền để chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D không góp nên bà không làm thủ tục tách thửa cho ông D.

Vào tháng 10/2018 chồng bà là ông Y O Êban chết, vì lo sợ gia đình nhà chồng tranh giành tài sản nên ngày 04/3/2019 bà có nhờ ông Nguyễn Hùng Đ là bạn của ông Y O đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nên bà với ông Đ đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất, thực tế các bên không giao nhận tiền và đất với nhau, bà vẫn là người quản lý sử dụng đất đồng thời giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 3/2018, bà Yến với ông D và ông Q thoả thuận hợp tác góp vốn xây dựng 02 lò sấy cau để làm ăn chung, theo đó ông Q chịu trách nhiệm góp công xây dựng lò xường và trực tiếp đứng ra sấy Cau. Ông D góp 130.000.000 đồng, còn lại các chi phí khác bà Y sẽ chịu trách nhiệm.

Tháng 5/2018, qua sự giới thiệu của ông Q thì ông Lý Quang K và ông Đỗ Thanh S xin góp vốn để xây dựng thêm 02 lò sấy nữa. Lúc này có ông A (người Trung Quốc) là khách hàng chuyên nhập và mua Cau có hỗ trợ cho 100.000.000 đồng. Toàn bộ chi phí ban đầu bà bỏ ra, trong quá trình xây dựng phát sinh thêm nhà vệ sinh và nhà để xe nên sau khi hoàn thành công trình, tổng cộng chi phí hết 660.000.000 đồng, chia đều cho bà Y, ông L, ông S mỗi người là 220.000.000 đồng.

Sau thời gian hoạt động được 03 tháng thì bà thấy ông L làm ăn không thật thà nên đến tháng 10/2018 bà xin rút cổ phần của mình với số tiền 250.000.000 đồng (trong đó: 220.000.000 đồng là tiền của bà góp vốn, 30.000.000 đồng là tiền công của ông Q) thì ông S nói để lại cho ông Q số tiền 50.000.000 đồng để ông Q tiếp tục làm và chỉ đồng ý cho bà rút lại 200.000.000 đồng. Ông S đã thanh toán trước cho bà số tiền 50.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng sẽ trả sau khi bà sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông L và ông S làm giấy phép kinh doanh và giấy phép môi trường, ông S có viết giấy cho bà rút cổ phần rồi đưa cho bà ký. Để thực hiện thoả thuận trên bà đã nhờ vợ chồng ông Đ lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13 cho ông L, nhưng thực tế các bên không giao nhận tiền và đất với nhau, sau đó ông S, ông L đã thanh toán hết cho bà số tiền 150.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, sau đó ông L và ông S không tiếp tục cho ông Q làm lò sấy nữa mà đưa ông Phạm Văn PH vào làm chung nên ông L và ông S thanh toán tiếp số tiền 50.000.000 đồng, số tiền này ông L, ông S nhờ ông PH đưa cho bà Y 45.000.000 đồng, còn 5.000.000 đồng thì do ông Q đang còn nợ ông S nên đã cản trừ nợ, sau đó bà Y đã thanh toán lại cho ông Q.

Sau khi hoàn thành việc rút vốn, bà Y tiếp tục cho ông L và ông S sử dụng đất và lò xường để sấy Cau, đến đầu năm 2020 thì không làm nữa mà cho bà Trần Thị L2 thuê, bà L2 có trả cho bà số tiền 10.000.000 đồng là tiền thuê đất và trả cho ông L số tiền 120.000.000 đồng là tiền thuê lò xường. Đến ngày 31/10/2020 bà phát hiện ông L có ý định chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên bà có làm đơn đến Ủy ban, Phòng công chứng và Phòng tài nguyên môi trường để ngăn chặn. Tuy nhiên, ông L đã tách thửa thành thửa đất số 5406, diện tích 997,7m² và thửa đất số 5407, diện tích 975,8m² đồng thời lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 5406 cho ông D trong khi đó bà vẫn là người quản lý và sử dụng. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng sau vô hiệu do giả tạo và không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị Y với ông Nguyễn Hùng Đ đối với thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, diện tích 1973,5m² được công chứng số 01211, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 04/03/2019 tại Văn phòng công chứng C.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Hùng Đ, bà Trịnh Thị H với ông Lý Quang L đối với thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, diện tích 1973,5m² được công chứng số 001687, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 35/03/2019 tại Văn phòng công chứng C.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Lý Quang L và bà Vũ Thị CH với ông Trần Xuân D đối với thửa đất số 5406, tờ bản đồ số 13, diện tích 997,7m² được công chứng số 008023, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 02/12/2020 tại Văn phòng công chứng C.

**/ Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Lý Quang L và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Đình K trình bày nội dung như sau:*

Vào năm 2017 ông L, ông S, ông D và bà Y có thỏa thuận góp vốn xây lò xường sấy cau để làm ăn với nhau trên thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13 của bà Y và ông D nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1. Theo đó ông D góp 130.000.000 đồng, ông L và ông S góp 850.000.000 đồng, còn bà Y chịu trách nhiệm thuê và quản lý thợ xây dựng lò xường sấy cau. Sau khi hoàn thành công trình và đưa vào sử dụng, đến năm 2018 thì bà Y xin rút cổ phần của mình và chuyển nhượng lại toàn bộ đất, tài sản trên đất cho ông L với số tiền 250.000.000 đồng. Ông L đã thanh toán hết số tiền này cho bà Y thành 03 lần, cụ thể: Ngày 30/7/2018 là 50.000.000 đồng, ngày 27/3/2019 là 150.000.000 đồng và ngày 30/7/2019 là 45.000.000 đồng (số tiền này ông L nhờ ông PH đưa cho bà Y), còn lại số tiền 5.000.000 đồng do bà Y nợ tiền của ông S trước đó nên cần trừ nợ. Việc chuyển nhượng và giao nhận tiền các bên có lập giấy tờ viết tay với nhau. Do bà Y là người địa phương nên ông D, ông L, ông S đồng ý cho bà Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà Y sang tên cho ông Đ lúc nào ông L không biết, đến khi bà Y chuyển nhượng cổ phần cho ông L thì giữa vợ chồng ông Đ với ông L chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng với nhau để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, chứ các bên không thanh toán tiền chuyển nhượng cũng như bàn giao đất trên thực tế. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng với ông Đ, ông L làm thủ tục tách thửa và lập hợp đồng chuyển nhượng lại ½ diện tích đất cho ông D, còn lại ½ diện tích đất là của ông L. Đến ngày 18/01/2021 ông D được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 163030 đối với thửa đất số 5406, diện tích 997,7m², ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 163029 đối với thửa đất số 5407, diện tích 975,8m², cả hai thửa đất này đều được tách ra từ thửa đất số 3156. Từ năm 2017 cho đến nay ông L là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y thì ông L không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân D trình bày:*

Đầu năm 2018 ông D và bà Y có mua chung của bà Nguyễn Thị H1 một thửa đất có diện tích khoảng 1973,5m² tọa lạc tại buôn K, xã E, huyện C với số tiền là 140.000.000 đồng (mỗi người là 70.000.000 đồng). Lúc đó đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bên bán và bên mua chỉ viết giấy tờ tay với

nhau. Ông D và bà Y có thoả thuận bằng lời nói cho bà Y đứng tên toàn bộ thửa đất khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà Y là người địa phương, còn sau đó bà Y làm thủ tục như thế nào thì ông D không biết. Đến tháng 3/2018 ông D với bà Y mỗi người góp 130.000.000 đồng xây dựng 02 lò sấy cau để làm ăn chung với nhau trên thửa đất đã nhận chuyển nhượng chung. Đến tháng 5/2018 bà Y tự ý cho ông L và ông S góp vốn xây dựng thêm 02 lò sấy cau nối tiếp liền với 02 lò sấy đã xây dựng trước đó. Việc bà Y góp vốn sau đó xin rút cổ phần chuyển nhượng cho ông L và ông S như thế nào thì ông không biết. Đến cuối năm 2020 thì ông L và ông lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng C để chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất cho ông D nhưng trên thực tế các bên không giao nhận tiền và đất với nhau, số tiền chuyển nhượng cũng không có thực. Vì bà Y chuyển nhượng cho ông Đ, ông Đ chuyển nhượng cho ông L và ông L tách thửa chuyển nhượng cho ông đều được hợp pháp nên ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y đồng thời đề nghị Toà án huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q trình bày như sau:*

Vào đầu năm 2018, ông Q, ông Y, ông D dự định mua chung đất của bà Nguyễn Thị H1 để xây dựng lò xướng sấy cau, khi đó ông D đưa thêm ông Trần Ngọc H3 là người quen của ông D cùng tham gia, nhưng vì bà H1 bán đất với giá 190.000.000 đồng nên ông Q, ông D và ông H3 không mua nữa, vì vậy bà Y đã đứng ra mua một mình với số tiền 140.000.000 đồng. Sau đó bà Y có để lại cho ông D $\frac{1}{2}$ diện tích đất nhưng chưa làm giấy tờ mua bán gì với nhau, ông D có đưa cho bà Y số tiền 70.000.000 đồng. Sau khi mua đất xong bà Y, ông Q, ông D thoả thuận hợp tác góp vốn xây dựng 02 lò sấy Cau để làm ăn với nhau, theo đó ông Q góp công xây dựng và đứng ra sấy Cau, ông D góp 130.000.000 đồng, chi phí còn lại là của bà Y. Đến khoảng tháng 4/2018 ông có giới thiệu ông L góp vốn thêm để xây dựng 02 lò sấy nữa, thì cũng như lần trước ông Q chịu trách nhiệm góp công xây dựng, còn lại ông L và bà Y chịu chi phí còn lại, lúc này có ông A là khách hàng chuyên tiêu thụ cau sấy có hỗ trợ 100.000.000 đồng, còn lại số tiền 600.000.000 đồng do ông L và bà Y chịu trách nhiệm, do thấy số tiền lớn nên ông L có rủ thêm ông S cùng tham gia góp vốn; trong quá trình xây dựng thì có phát sinh thêm 60.000.000 đồng để xây dựng nhà vệ sinh và nhà để xe nên tổng chi phí là 660.000.000 đồng, chia đều cho bà Y, ông L, ông S thì mỗi người phải chịu 220.000.000 đồng. Sau khi công trình hoàn thành và đưa vào hoạt động thì giữa bà Y với ông L mâu thuẫn với nhau nên bà Y xin rút cổ phần của mình. Bà Y yêu cầu ông L, ông S thanh toán số tiền 250.000.000 đồng (gồm 220.000.000 đồng của Y góp vốn và 30.000.000 đồng tiền công của ông) nhưng ông L và ông S nói để ông tiếp tục làm nên chỉ đồng ý thanh toán cho bà Y số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó ông L, ông S không cho ông làm nữa mà đưa ông PH vào làm nên ông và bà Y có yêu cầu ông L, ông S trả nốt tiền 50.000.000 đồng, số tiền này ông L nói ông PH đưa cho bà Y 45.000.000 đồng và căn trừ 5.000.000 đồng mà ông còn nợ ông S trước đó. Sau đó bà Y đã trả lại tiền công cho ông. Vào thời điểm bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chồng của bà Y mới chết, do sợ gia đình

chồng tranh chấp đất nên bà Y làm hợp đồng sang nhượng đất cho ông Đ đứng tên hộ, lúc đó ông có đứng ra làm chứng cho bà Y trong hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng C. Còn việc bà Y chuyển nhượng cho ông L như thế nào thì ông không biết. Ông đã nhận lại số tiền công góp vốn xây dựng lò sấy nên không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh S trình bày như sau:*

Vào năm 2017 ông và ông L có góp vốn với bà Y cả tiền mua đất và xây dựng lò xường là 850.000.000 đồng, ba bên thoả thuận lãi cùng chia, lỗ cùng chịu. Do làm ăn không được thuận lợi và không có lời nên bà Y xin rút vốn của mình, nhượng lại toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất cho ông L với số tiền 250.000.000 đồng, toàn bộ thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng đều do ông L thực hiện và giải quyết với bà Y. Từ đó bà Y không còn liên quan gì đến đất và lò xường. Bà Y khai nhờ ông Đ làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L với mục đích để ông L với ông S làm giấy phép kinh doanh và giấy phép môi trường để tiếp tục kinh doanh lò sấy là không đúng.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng Đ trình bày như sau:*

Ông có công tác cùng cơ quan với chồng bà Y là ông Y O Êban, sau khi chồng bà Y chết vì bệnh đột quỵ thì bà Y có nhờ ông đứng tên hộ đối với thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, diện tích 1973,5m². Ông và bà Y có ra Văn phòng công chứng C để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên để sang tên cho ông Đ, thực tế hai bên không giao nhận tiền và đất cho nhau. Sau một thời gian thì bà Y lại nhờ vợ chồng ông làm Hợp đồng sang nhượng cho ông L, việc ông Đ sang tên cho ông Y là do bà Y nhờ để phục vụ làm ăn kinh doanh của bà Y với ông L, cụ thể như thế nào thì ông không biết. Nay bà Y yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y với ông Đ và giữa vợ chồng ông Đ với ông L vô hiệu do giả tạo thì ông đồng ý. Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông D thì ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị H trình bày như sau:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Hùng Đ, do được bà Y nhờ nên bà có lên Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông L. Bà chỉ nghe ông Đ nói lại là thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, diện tích 1973,5m² là ông Đ đứng tên hộ cho bà Y, còn đất ở đâu và như thế nào thì bà không được biết. Vợ chồng bà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L chứ thực tế vợ chồng bà không nhận tiền và giao đất với ông L.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị CH trình bày như sau:*

Bà là vợ của ông Lý Quang L, đối với thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, diện tích 1973,5m² tại buôn K, xã E, huyện C thì bà có góp tiền cho ông L để mua

chung và xây dựng lò sấy cau với nhiều người khác. Vào ngày 12/11/2020 bà có uỷ quyền cho ông L để ông L tách thửa và chuyển nhượng một phần diện tích cho ông D, sau khi đã uỷ quyền thì ông L là người toàn quyền thực hiện mọi nghĩa vụ và quyền lợi liên quan đến giao dịch; ngoài ra bà không biết gì thêm.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng công chứng C là ông Phan Đông T1 trình bày như sau:*

Ngày 04/3/2019 Văn phòng công chứng C nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Y với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hùng Đ, đối với thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, diện tích 1973,5m² tại buôn K, xã E, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 595540 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Y ngày 22/02/2019. Sau khi thực hiện đầy đủ thủ tục đúng theo quy định, xét thấy tài sản chuyển nhượng hợp pháp, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực dân sự nên Văn phòng công chứng C đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Ngày 25/3/2019 Văn phòng công chứng C nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hùng Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Lý Quang L, đối với thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, diện tích 1973,5m² tại buôn K, xã E, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 595540 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/02/2019. Sau khi thực hiện đầy đủ thủ tục đúng theo quy định, xét thấy tài sản chuyển nhượng hợp pháp, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực dân sự nên Văn phòng công chứng C đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Ngày 01/12/2020 Văn phòng công chứng C nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lý Quang L và bà Vũ Thị CH với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Xuân D, đối với thửa đất số 5406, tờ bản đồ số 13, diện tích 997,7m² tại buôn K, xã E, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 163030 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2021. Sau khi thực hiện đầy đủ thủ tục đúng theo quy định, xét thấy tài sản chuyển nhượng hợp pháp, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực dân sự nên Văn phòng công chứng C đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Nếu bà Y có căn cứ khẳng định các Hợp đồng nêu trên là giả tạo và vô hiệu thì những người tham gia các giao dịch này phải cùng chịu trách nhiệm theo quy định tại Điều 75 Luật Công chứng, Điều 124 Bộ luật dân sự và cam kết của họ theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng bà Nguyễn Thị H1 trình bày như sau:* Vào năm 2018 (không nhớ ngày tháng) bà có sang nhượng cho bà Y một thửa đất toạ lạc tại buôn K, xã E, huyện C với số tiền là 140.000.000 đồng, do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập hợp đồng đặt cọc và giấy tờ mua bán viết tay với nhau. Nguồn gốc đất là do bà H1 nhận sang nhượng của vợ chồng ông Y'U Niê và bà H'I Knul vào năm 2011, sau đó chuyển

nhượng cho bà Y. Bà H đã chuyển nhượng đất cho bà Y và bà Y đã sử dụng đất nên không có tranh chấp và liên quan gì đến thửa đất.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Phạm Văn PH trình bày như sau:* Ông là bạn hàng quen biết với bà Y, ông L, ông S và ông Q. Vào ngày 30/7/2019 ông có giao cho bà Y, ông Q số tiền 45.000.000 đồng là số tiền ông L nợ bà Y và nhờ ông trả hộ, còn ông không biết là tiền gì. Khi giao tiền có ông Q và ông Nguyễn Đức L3 chứng kiến, khi giao nhận tiền thì có lập giấy nhận tiền, hiện nay đang do ông L quản lý.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng bà Trần Thị L2 trình bày như sau:* Vào ngày 01/6/2020 bà có thuê lò sấy sây Cau của ông L, thời hạn thuê là 06 tháng với số tiền 120.000.000 đồng và hai bên có lập hợp đồng thuê. Bà đã thanh toán hết số tiền trên cho ông L. Trong thời gian thuê thì bà Y nhiều lần yêu cầu bà dừng việc sử dụng lò sấy để trả lại đất cho bà Y nên bà có đưa cho bà Y 10.000.000 đồng để bà Y tiếp tục cho bà sử dụng đến hết mùa Cau. Khi hết thời hạn hợp đồng bà đã trả lại lò sấy cho ông L. Trong thời gian thuê thì giữa bà Y với ông L có tranh chấp với nhau về thửa đất xây dựng lò sấy, cụ thể như thế nào thì bà không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DSST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 228, 235 và 266 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 124, 131, 398, 430, 433, 500, 501, 504, 505, 506 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 95, 100, 105, 166 và 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 47 Luật công chứng năm 2014; Khoản 3 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Y.

1. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau vô hiệu, gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị Y với ông Nguyễn Hùng Đ đối với thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, diện tích 1973,5m² được công chứng số 01211, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 04/03/2019 tại Văn phòng công chứng C.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Hùng Đ, bà Trịnh Thị H với ông Lý Quang L đối với thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, diện tích 1973,5m² được công chứng số 001687, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 35/03/2019 tại Văn phòng công chứng C.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Lý Quang L và bà Vũ Thị CH với ông Trần Xuân D đối với thửa đất số 5406, tờ bản đồ số 13, diện tích 997,7m² được công chứng số 008023, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 02/12/2020 tại Văn phòng công chứng C.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Phạm Thị Y có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/QĐ-BPKCTT ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã áp dụng trong quá trình giải quyết vụ án sẽ bị huỷ bỏ. Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo và kháng nghị.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lý Quang L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị Y 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí: Ông Lý Quang L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phạm Thị Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0017548 ngày 05/3/2021 và biên lai thu số AA/2021/0001780 ngày 26/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/12/2021, bị đơn ông Lý Quang L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân D có đơn kháng cáo, ông L với ông D đều kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DSST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Y vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bên phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân D vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Lưu ý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ý kiến cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch dân sự giữa bà Phạm Thị Y với ông Nguyễn Hùng Đ, giữa vợ chồng ông Nguyễn Hùng Đ với ông Lý Quang L và giữa vợ chồng ông Lý Quang L với ông Trần Xuân D vô hiệu do giả tạo để che giấu một giao dịch dân sự khác là không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với ông Đ, giữa ông Đ với ông L và giữa ông L với ông D là đúng với quy định của pháp luật. Lời khai của bà Y trong quá trình giải quyết vụ án là có sự mâu thuẫn, không thống nhất và không có cơ sở để chứng minh yêu cầu khởi kiện của bà Y. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát đề

ngợi Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lý Quang L và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lý Quang L và đơn kháng cáo của ông Trần Xuân D được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Phạm Thị Y trình bày nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, diện tích 1973,5m² tại buôn K, xã E, huyện C là bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H1 vào đầu năm 2018, với giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng. Sau đó, ông Trần Xuân D xin được mua chung nên đã đưa cho bà số tiền 70.000.000 đồng, tuy nhiên nhiều lần bà Y yêu cầu ông D góp tiền chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D không đóng góp nên bà đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà. Tháng 10/2018 vì lo sợ gia đình chồng tranh giành tài sản nên bà đã nhờ và làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho ông Nguyễn Hùng Đ đứng hộ. Trong quá trình sử dụng đất thì bà, ông D và ông Q có thỏa thuận góp vốn xây dựng xưởng sấy cau, sau đó có sự tham gia của ông L, ông S, tuy nhiên bà cho rằng ông L làm ăn không thật thà nên bà đã xin rút vốn góp và yêu cầu ông L, ông S trả lại cho bà tiền vốn góp là 250.000.000 đồng. Đối với việc ông Đ chuyển nhượng cho ông L là do ông L xin để được đăng ký giấy phép kinh doanh và giấy phép môi trường, thực tế bà với ông L không có chuyển nhượng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với nguồn gốc thửa đất nêu trên, bà Y cho rằng bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1 vào đầu năm 2018, việc này cũng được bà H1 thừa nhận, tuy nhiên căn cứ vào hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y đối với thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, thì: Tại Giấy sang nhượng đất ngày 02/3/2007 (BL 182) thể hiện bà H'I Knul và ông Y U Niê là người chuyển nhượng thửa đất cho bà Y, tại Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y ngày 02/01/2019 (BL 194) và tại Biên bản xác minh thực địa ngày 02/01/2019 của Ủy ban nhân dân xã E (BL 191) đều xác định nguồn gốc sử dụng đất là do bà Y nhận chuyển nhượng từ năm 2007, ngày 22/02/2019 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 22/02/2019 về việc Công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó bà Y được công nhận

diện tích 1.973,5m² thuộc thửa đất số 3156, tờ bản đồ số 13, nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ năm 2007, ngoài ra tại biên bản xác minh ngày 09/04/2021 (BL 83) xác định từ năm 2017 đến nay bà Y sử dụng và quản lý thửa đất 3156. Như vậy, những thông tin về nguồn gốc thửa đất mà bà Y nhận chuyển nhượng nêu trên là có sự mâu thuẫn nhưng cấp sơ thẩm không điều tra, xác minh để làm rõ thời điểm chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng là thiếu sót. Mặt khác, tại đơn khởi kiện của bà Y đề ngày 13/12/2018 (BL 47) bà Y xác định năm 1993 bà sống chung như vợ chồng với ông Y O Êban và có 03 người con chung, đến ngày 24/10/2018 thì ông Y O chết. Ngày 04/3/2019 bà làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Hùng Đ là nhằm mục đích để né tránh việc gia đình nhà chồng tranh giành tài sản, ông Đ cũng đồng ý với ý kiến bà Y; ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Y xác định số tiền bà mua thửa đất là của chồng bà đi vay mượn mà có. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ những ai có quyền sử dụng thửa đất nêu trên để xác định tài sản chung hay tài sản riêng của bà Y và khi ông Y'O chết thì có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng hay không, để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Những nội dung này là cần thiết và liên quan đến việc đánh giá chứng cứ, nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện là thiếu sót.

Tại Giấy biên nhận tiền không ghi ngày tháng giữa ông Đỗ Thanh S và bà Phạm Thị Y có thể hiện nội dung *“do nhu cầu không hợp tác tôi nhượng lại cổ phần cho anh S và anh L cổ phần là 200.000.000 đồng. Anh S và anh L đã trả 50.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng khi sổ đỏ hoàn tất giao lại cho anh S và anh L thì anh S và anh L trả số tiền còn lại”*. Tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 giữa bà Y với ông L thể hiện nội dung: *“Tôi là Phạm Thị Y có thửa đất số 3156 cấp ngày 22/02/2019, nay tôi không sử dụng nhượng lại cho ông L. Ông L đã nhận lại sổ đỏ và hai bên đã thỏa thuận xong.”*, cùng ngày vợ chồng ông Đ với ông L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 3156 tại Văn phòng công chứng C và việc vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho ông L là do bà Y yêu cầu. Tại Giấy nhận tiền ngày 27/3/2019 bà Y xác định đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng, *là số tiền chuyển nhượng lại xưởng và đất cho ông L và ông S*. Như vậy, việc các bên thực hiện giao dịch trên là phù hợp với thực tế. Bởi lẽ, tại các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm bà Y trình bày: Thửa đất 3156 là do bà Y và ông D chung nhau mua (ông D đưa cho bà Y 70.000.000đồng), nhưng bà Y là người trực tiếp giao dịch với bà H1, sau đó làm hợp đồng chuyển nhượng với bà H'I Knul, ông Y U Niê với giá 140.000.000đồng, bà Y cho rằng lý do bà lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông Đ là vì bà sợ gia đình chồng bà tranh giành tài sản. Nội dung này phù hợp với lời khai của ông Đ, ông Đ cũng thừa nhận trước đây ông với chồng bà Y làm chung cùng cơ quan, khi chồng bà Y mất, bà Y nhờ ông đứng tên hộ thửa đất, ông cũng đồng ý nên hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng, chứ thực tế không mua bán gì cả, sau này ông lập hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất cho ông L, là theo yêu cầu của bà Y, tại phiên tòa phúc

thậm bà Y cũng thừa nhận nội dung này là đúng thực tế. Ngoài ra, bà Y cũng thừa nhận giữa bà với ông D, ông Q, ông L và ông S có góp vốn xây lò sấy cau tại thửa đất 3156 từ năm 2018, mặc dù việc góp vốn làm ăn với nhau không lập văn bản, nhưng các bên đều thừa nhận, đồng thời trên thửa đất đã được Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định, định giá thể hiện có lò sấy cau là đúng sự thật, nên sự việc này không cần phải chứng minh.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa bà Y với ông L là chuyển nhượng cổ phần góp vốn làm lò sấy chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng. Bởi lẽ, đây chỉ là lời khai của nguyên đơn bà Y còn phía bị đơn ông L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S không thừa nhận, mặt khác phía bị đơn còn cung cấp chứng cứ bằng văn bản thể hiện việc bà Y đã nhận đủ tiền chuyển nhượng lò xường và đất cho ông L và ông S như đã được phân tích ở trên. Ngoài ra, ông S trình bày là ông với ông L nhận chuyển nhượng chung lò xường và đất của bà Y và việc chuyển nhượng thì đều do ông L giải quyết, ông S cũng đồng ý việc này, nhưng cấp sơ thẩm lại cho rằng ông L nhận chuyển nhượng đất và lò xường của bà Y, còn ông S không nhận chuyển nhượng nên không liên quan đến việc chuyển nhượng là không đúng.

Như đã phân tích ở phần trên thì việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch dân sự khác theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 là không đủ căn cứ.

Xét nội dung nguyên đơn trình bày: “Bà Y yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Hùng Đ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L để ông L đăng ký giấy phép kinh doanh và đăng ký môi trường đối với lò sấy cau”, tuy nhiên ông L không thừa nhận việc này, đồng thời đối chiếu với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ với ông L thì Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện C vào ngày 25/3/2019 và ngày **29/3/2019** ông L được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C công nhận quyền sử dụng đất theo chính lý biến động, nhưng trước thời gian đó, tức là ngày **18/12/2018** thì ông L đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh với ngành nghề là mua bán nông sản (BL218), như vậy, thời điểm chuyển nhượng thửa đất là phát sinh sau thời điểm ông L đăng ký giấy phép kinh doanh, vì vậy lý do mà bà Y đưa ra là không có cơ sở.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá giá trị đất và toàn bộ tài sản trên đất tại Biên bản định giá ngày 15/7/2021 xác định giá trị chênh lệch so với giá chuyển nhượng đất và lò xường giữa các bên vào năm 2019 để nhận định là không phù hợp. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Y, ông L, ông D, ông Q, ông S đều xác định có đóng góp xây dựng lò sấy cau trên thửa đất đang tranh chấp và tại Biên bản định giá tài sản ngày 15/7/2021 có thể hiện sự tồn tại của các tài sản trên thửa đất. Mặc dù, nguyên đơn bà Y chỉ yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuy nhiên để giải quyết triệt để vụ án thì cần phải giải quyết đối với các tài sản trên đất, cấp sơ thẩm không tiến hành làm việc để giải thích, hướng dẫn các đương sự về vấn đề liên quan đến các tài sản nêu trên là giải quyết không triệt để vụ án.

[2.3] Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Y cho rằng bà là người không biết đọc, biết viết cho nên khi bà nhận tiền từ ông S và ông L thì bà chỉ ký nhận tại các Giấy nhận tiền hoặc Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn về nội dung thì bà không được biết, xét thấy: Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 giữa bà Y với ông L thì nội dung không thể hiện bà Y nhận khoản tiền nào nhưng có sự ký nhận của bà Y, như vậy lời trình bày của bà Y là có sự mâu thuẫn; mặt khác, tại các Giấy chuyển nhượng giữa bà Y với bà H1, giữa bà Y với vợ chồng bà H'I Knul và các hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y chỉ thể hiện chữ ký và chữ viết họ tên của bà Y nhưng không có xác nhận của người làm chứng hoặc người viết hộ. Ngoài ra, theo biên bản xác minh ngày 08/6/2021 tại Ủy ban nhân dân xã E thì ông Y KH Knul – phó chủ tịch xã cũng xác định việc bà Y có biết chữ hay không thì ông không biết rõ. Nhưng cấp sơ thẩm căn cứ biên bản xác minh nêu trên, sự hiện diện của người làm chứng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với ông Đ để nhận định bà Y là người không biết đọc, biết viết là chưa đủ căn cứ, chưa tiến hành xác minh làm rõ về các tài liệu mà bà Y ký nhận nhưng không có xác nhận của người viết hộ hay người làm chứng.

[2.4] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân D xác định thửa đất số 5406 (tách từ thửa 3156), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thì hiện nay ông đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 163030. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/12/2020 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông L với bên nhận chuyển nhượng là ông D. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Y có làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của vợ ông D hay không thì cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ về vấn đề này là thiếu sót.

[2.5] Tại các biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 16/9/2021, ngày 30/9/2021 và ngày 11/11/2021 đều thể hiện thời gian mở phiên tòa vào lúc 08 giờ 00 phút và kết thúc vào lúc 08 giờ 30 phút cùng ngày, theo trình tự tại phiên tòa thì Hội đồng xét xử bắt đầu phần thủ tục phiên tòa và sau đó tiến hành hội ý đối với đề nghị của Viện kiểm sát, tuy nhiên tại các biên bản thỏa thuận hội ý thì Hội đồng xét xử lại tiến hành hội ý tại thời điểm mở phiên tòa là vào lúc 08 giờ 00 phút. Như vậy, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa toàn diện và vi phạm

ng nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm đương sự có cung cấp thêm nội dung mới mà cấp phúc thẩm không thể xem xét để bổ sung, khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lý Quang L và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân D, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do hủy bản án sơ thẩm nên sẽ được giải quyết khi vụ án được thụ lý, giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bị đơn ông Lý Quang L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng: Điều 29 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.

[1] Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lý Quang L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân D.

Tuyên xử: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lý Quang L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002023 ngày 27/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Trần Xuân D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002022 ngày 27/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, 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 Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh