

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐẮK LẮK **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản an số: 211/2021/DS-PT
Ngày: 01-12-2021
V/v: Tranh chấp yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

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: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr
Ông Trần Duy Phương.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 181/2021/TLPT-DS ngày 04/10/2021 về việc: “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2021/DS-ST ngày 05/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 220/2021/QĐ-PT ngày 15/11/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H K, sinh năm 1981, Địa chỉ: Địa chỉ: Buôn K, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Công H, sinh năm 1986 – địa chỉ: đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Phạm Chí T, sinh năm 1983 - Địa chỉ: Thôn 3, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Mai Thị Ngọc A, sinh năm 1995 - Địa chỉ: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

3.1. Ông Y D, sinh năm 1973; Địa chỉ: Buôn K, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y D: Ông Phạm Công H, sinh năm 1986 - Địa chỉ: đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.2. Văn phòng công chứng Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thanh Q, sinh năm 1991; Địa chỉ: Đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà HJ và ông Y P; cùng địa chỉ: Buôn K, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn xin xét xử vắng mặt.).

3.4. Ông Y L và bà H L1; cùng địa chỉ: Buôn K, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn xin xét xử vắng mặt.).

3.5. Ông Y T (có mặt) và bà H Đ có đơn xin xét xử vắng mặt; địa chỉ: Buôn Ea Kmar, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Chí T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà H K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Công H trình bày:*

Đầu năm 2016 bà H K có quen bà T1 (không biết địa chỉ cụ thể) là người làm thủ tục vay ngân hàng cho một số người tại huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Qua lời giới thiệu, bà H K biết ông T trú tại Thôn 5, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tháng 3/2016, ông T đưa cho bà H K 100.000.000 đồng để trả ngân hàng với điều kiện trả lãi trước là 24.000.000 đồng và trả tiền môi giới cho bà T1 10.000.000 đồng. Tháng 7/2016 ông T đòi tiền nhưng bà H K chưa có trả, ông T yêu cầu bà H K tạm sang tên 02 thửa đất để ông T đứng ra vay hộ ngân hàng. Vì theo lời ông T nói thì người đồng bào không vay quá 200.000.000 đồng. Để thực hiện việc này, ngày 02/8/2016 ông T tiếp tục cho bà H K vay 270.000.000 đồng để trả khoản vay tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện C (trong đó 250.000.000 đồng tiền gốc và 20.000.000 đồng tiền lãi) và rút 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà H K. Ngày 03/8/2016 ông T tiếp tục cho bà H K vay 10.000.000 đồng để lấy sổ hộ khẩu đang để tại cửa hàng xe máy. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ hộ khẩu thì cùng ngày hôm đó tức ngày 03/8/2016 bà H K và ông T đến văn phòng công chứng Đ theo sự sắp đặt của ông T để làm thủ tục tạm sang tên 02

thửa đất số 8587, 9123 tờ bản đồ số 32, 35 diện tích 11.430 m² tọa lạc tại xã B, huyện A nay là huyện C, tỉnh Đắk Lắk, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang ký hiệu B 947239 do UBND huyện A cấp ngày 14/07/1993 cấp nhật thay đổi chủ sử dụng đất ngày 18/11/2013 cho ông T đi vay ngân hàng giúp. Do không hiểu biết pháp luật nên bà H K đã ký vào một số giấy tờ tại văn phòng công chứng Đ do ông T chỉ, mà không biết nội dung là gì, trước khi ký bà H K ký cũng không được nghe đọc lại hoặc giải thích về giấy tờ mà mình ký. Sau khi ký xong một thời gian không thấy ông T giúp mình vay tiền bà H K nhiều lần gọi hỏi ông T thì nhận được câu trả lời là chưa vay được. Việc vợ chồng bà H K có viết và ký giấy nhận tiền 800.000.000 đồng thì có thật, bà H K và ông Y D có viết và ký nhưng không có nhận được đồng tiền nào do bị ép buộc. Sau khi tìm hiểu sự việc mới biết mình bị ông Phạm Chí T lợi dụng lòng tin và sắp đặt lừa đảo chuyển giao tài sản là các lô đất nêu trên cho ông T. Đã nhiều lần bà H K đề nghị ông T trở mặt nói là đã chuyển nhượng cho ông T rồi.

Vì vậy, bà H K đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/8/2016 giữa bà H K với ông Phạm Chí T tại văn phòng công chứng Đ do vi phạm nghiêm trọng về pháp luật. Bà H K đồng ký trả lại cho ông T 370.000.000 đồng; trong đó 270.000.000 là số tiền mà ông T đưa cho bà H K để trả vào Ngân hàng, 100.000.000 đồng vay ông T và lãi suất theo quy định của pháp luật từ khi vay đến khi trả hết nợ.

** Bị đơn ông Phan Chí T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Mai Thị Ngọc A trình bày:*

Vào khoảng tháng 8/2016 ông T và bà H K có bàn bạc, thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất lô đất đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947239, thuộc thửa đất số 8587; 9123, tờ bản đồ số 31; 35 diện tích 11.430m² địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện A (nay huyện C), tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đối với thửa đất trên là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên để giảm số tiền thuế phải nộp nên ông T và bà H K đã thống nhất giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng đất đã được ký kết và công chứng tại Văn phòng công chứng Đ. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ngày 01/8/2016 và ông T đã thanh toán cho bà H K đủ số tiền mua đất là 800.000.000 đồng có chữ viết và chữ ký xác nhận về việc thanh toán tiền cho vợ chồng bà H K. Sau khi hoàn tất thủ tục sang nhượng đất, ông T đã thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn Phòng đăng ký đất đai và được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất mang tên ông Phạm Chí T. Ông T đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Sau khi hai bên hoàn tất việc mua bán đất vì gia đình bà H K hiện chưa tìm được nơi ở mới nên ông T cho gia đình bà H K tạm ở nhờ trên thửa đất trên. Việc ông T cho bà H K ở nhờ sau khi bán đất không có giấy tờ thỏa thuận nào,

cũng vì tạo điều kiện cho gia đình bà H K có chỗ ở trong thời gian tìm nơi cư trú mới nên bà H K vẫn chưa bàn giao đất cho ông T. Sau đó một thời gian dài, ông T đã nhiều lần yêu cầu bà H K trả đất nhưng bà H K không những không trả đất mà còn khởi kiện lên Tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H K, điều này là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý. Nay bà H K khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H K thì ông T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H K với điều kiện là vợ chồng bà H K phải trả lại 800.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ khi viết giấy nhận tiền ngày 01/8/2016 cho đến khi trả nợ xong. Về kết quả định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện C thì tôi đồng ý với kết quả thẩm định và định giá tài sản không có ý kiến gì.

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

1. Ông Y D trình bày:

Thông qua một người ở trong Buôn vợ chồng tôi có biết ông Phạm Chí T. Ông T đặt vấn đề cho vợ chồng tôi là đi đáo hạn ngân hàng, trả nợ Ngân hàng xong, ông T nói với hai vợ chồng tôi sang tên bìa đỏ cho ông T vay ngân hàng cho nhiều, “vay 5 năm hoặc 10 năm dư tiền của tôi, tôi trả lại cho anh chị. Tôi không bán đất đai của anh chị, khi nào trả hết tôi sang lại bìa đỏ cho anh chị”. Sau một thời gian ngân hàng không cho vay thì ông T hù dọa hai vợ chồng tôi nếu không làm giấy khất nợ không ký giấy ông T hù dọa sát hại vợ chồng tôi bắt hai vợ chồng tôi buộc phải ký giấy là đã nhận 800.000.000 đồng, vợ chồng tôi không có nhận tiền chỉ viết giấy không. Ký giấy xong hai vợ chồng tôi về, chỉ nhớ địa chỉ tại quán cà phê chỗ siêu thị coopmart. Sau một thời gian hù dọa vợ chồng tôi ra khỏi nhà vứt hết đồ đạc, gia đình tôi cứ bị hù dọa hàng ngày hàng giờ. Vì ông Phạm Chí T không vay được ngân hàng vợ chồng tôi đã làm đơn gửi Tòa án để giải quyết. Vì vợ tôi là bà H K và tôi trực tiếp đáo nợ ngân hàng số tiền 270.000.000 đồng cộng mượn ngoài 100.000.000 đồng là 370.000.000 đồng.

Nay tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H K yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/8/2016 giữa bà H K với ông Phạm Chí T tại văn phòng công chứng Đ. Tôi đồng ý trả lại cho ông T 270.000.000 đồng là số tiền mà ông T đưa cho bà H K để trả vào Ngân hàng, đổi với số tiền 100.000.000 đồng tiền vay tôi không đồng ý trả nợ vì tôi không vay của ông T nên không chịu trách nhiệm.

2. Ông Y T và bà H Đ trình bày:

Năm 1996 vợ chồng tôi được ông Y T2 cho 3 sào đất thuộc thửa đất số 9123, tờ bản đồ số 35 có diện tích 8.850m², từ đó đến nay gia đình ông vẫn

quản lý và sử dụng ổn định cho đến nay. Việc bà H K làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T trong đó có phần đất mà gia đình tôi đang quản lý và sử dụng thì tôi không biết. Nay Bà H K yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H K thì tôi đồng ý. Ngoài ra tôi không có ý kiến gì khác.

3. Ông HJ và bà Y P trình bày:

Thửa đất số 8785 tờ bản đồ số 31 diện tích 2580m² tại xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc là của ông Y T2. Năm 2015 gia đình tôi có nhận chuyển nhượng một phần trong thửa đất này hiện nay đã xây nhà ở ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai, việc bà H K làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T trong đó có phần đất mà gia đình tôi đang quản lý và sử dụng thì tôi không biết. Nay Bà H K yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H K thì tôi đồng ý. Ngoài ra tôi không có ý kiến gì khác.

4. Ông Y L và bà H L1 trình bày:

Thửa đất số 9123 tờ bản đồ số 35 diện tích 8850m² tại xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc là của ông Y T2. Năm 1994 gia đình có hợp lại chia cho chúng tôi khoảng 3000m² chúng tôi quản lý và sử dụng từ đó đến nay không tranh chấp với ai, việc bà H K làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T trong đó có phần đất mà gia đình tôi đang quản lý và sử dụng thì tôi không biết. Nay Bà H K yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H K thì tôi đồng ý. Ngoài ra tôi không có ý kiến gì khác.

5. Đại diện văn phòng công chứng Đ trình bày:

Ngày 03/8/2016, văn phòng công chứng Đ (VPCC Đ) có nhận được yêu cầu công chứng của bà H K (địa chỉ: buôn K, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk) và ông Phạm Chí T (địa chỉ: thôn 3, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947239 do UBND huyện A cấp ngày 14/7/1993, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 18/11/2013 có thông tin thửa đất số 8587, 9123; tờ bản đồ: 31,35; địa chỉ đất: xã B, huyện A (nay là huyện C), tỉnh Đắk Lắk, diện tích: 11.430 m², mục đích sử dụng: khu dân cư + cà phê, thời hạn sử dụng: lâu dài + 2043, nguồn gốc: nhận tặng cho QSD đất. Sau khi nhận được yêu cầu, VPCC Đ đề nghị các bên xuất trình Giấy tờ liên quan và hai bên đã xuất trình các giấy tờ bản gốc gồm: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà H K; Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Phạm Chí T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947239. Nhận thấy, các giấy tờ đã đầy đủ tính pháp lý, công chứng viên soạn thảo hợp đồng theo nội dung thỏa thuận của các bên, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên giao

kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; bên chuyển nhượng đã đọc và đồng ý nội dung trong Hợp đồng, kí vào từng trang của Hợp đồng. Trước và khi thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng VPCC Đ không nhận được bất kì thông tin ngăn chặn của cá nhân, tổ chức nào đối với tài sản này. Vì vậy, VPCC Đ đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà H K và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Chí T đối với các thửa đất nói trên theo yêu cầu của các bên. Với những căn cứ trên, việc VPCC Đ đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7549, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2016 là đúng với quy định của pháp luật về công chứng. Về yêu cầu khởi kiện của bà H K đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7549, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2016: VPCC Đ không đồng ý vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên của VPCC Đ công chứng là đúng với quy định của pháp luật. Trường hợp giữa bà H K và ông Phạm Chí T có vấn đề nội bộ khác thì đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật, VPCC Đ chúng tôi không biết và cũng không tham gia vào nội bộ dân sự của hai bên, VPCC Đ chỉ thực hiện nhiệm vụ công chứng theo yêu cầu một cách khách quan và theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 05/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 424, Điều 425, Điều 697, Điều 698, Điều 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm k khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013. Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà H K.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/8/2016 giữa bà H K và ông Phạm Chí T đối với thửa đất số 8587, 9123; tờ bản đồ: 34, 35; địa chỉ đất: xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, diện tích: 11430 m², tại Buôn K, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk được văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 3/8/2016.

Bà H K và ông YD có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Chí T số tiền 800.000.000 đồng và tiền bồi thường 304.524.298 đồng. Tổng cộng là 1.104.524.298 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền

lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

Bà H K có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất trên theo quy định của pháp luật. Ông Phạm Chí T có trách nhiệm giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 095594 thửa đất số 9123, tờ bản đồ số 35 diện tích đất 8850 m² do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 31/8/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 095588 thửa đất số 8587, tờ bản đồ số 34 diện tích đất 2580 m² do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 31/8/2016 cho bà H K; phối hợp với bà H K và cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất trên cho bà H K theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/7/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y D kháng cáo một phần Bản án về phần xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc gia đình tôi trả lại cho ông Phạm Chí T số tiền là 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng)

Ngày 16/7/2021, bị đơn ông Phạm Chí T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H K.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm cho rằng:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phạm Chí T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y D đều không có căn cứ. Do vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Chí T và người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y D – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 05/7/2021 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Phạm Chí T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y D đã kháng cáo trong thời hạn luật định. Đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phạm Chí T, hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 01/8/2016, bà H K và ông Phạm Chí T có lập “*Giấy tay sang nhượng đất*” với nội dung bà H K sang nhượng cho ông Phạm Chí T 02 thửa đất sau: Thửa số 9123, tờ bản đồ số 35, diện tích 8850m² và thửa đất số 8587, tờ bản đồ 31, diện tích 2580m²; địa chỉ các thửa đất: xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đồng thời tại giấy sang nhượng cũng thể hiện ông T đã giao đủ số tiền 800.000.000 đồng cho bà H K và vợ chồng bà H K, ông Y D đã xác nhận nội dung trên.

Sau khi lập giấy tay sang nhượng đất trên, ngày 03/8/2016, bà H K lập Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phạm Chí T hai thửa đất: Số 8587, tờ bản đồ số 31 và thửa đất số 9123 tờ bản đồ 35, tổng diện tích 11.430 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947239 do UBND huyện A cấp cho ông Y T2 ngày 14/7/1993, cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất cho bà H K ngày 18/11/2013. Địa chỉ đất: xã B, huyện A (nay là huyện C), tỉnh Đắk Lắk, với giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 03/8/2016.

Từ sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, các bên vẫn chưa tiến hành bàn giao đất trên thực tế. Ông Phạm Chí T vẫn chưa nhận bàn giao và sử dụng đất, việc ông cho bà H K tạm ở nhờ trên thửa đất trên nhưng cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Hiện tại gia đình bà H K và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh em của bà H K vẫn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất trên. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H K và ông Phan Chí T là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Phạm Chí T là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y D Ê ban, hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã phân tích ở mục 2.1 trên, việc các bên ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng, bà H K và ông Y D cũng đã thừa nhận ký tên và xác nhận vào Giấy tay sang nhượng đất đề ngày 01/8/2021 có nhận số tiền 800.000.000 đồng, ông bà không có chứng cứ gì chứng minh việc ký hợp đồng là bị ép buộc. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 425 của Bộ luật dân sự. Ông Y D cho rằng chỉ đồng ý trả lại cho ông Phạm Chí T số tiền 370.000.000 đồng do khoản nợ trước đó nhưng và ông không cung cấp tài liệu gì chứng minh cho ý kiến của mình và ông T không đồng ý. Do vậy, nội dung kháng cáo của ông Y D là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Chí T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y D đều không có cơ sở chấp nhận. Do đó, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 05/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Chí T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai lần lượt số 60AA/2021/0004495 ngày 17/8/2021 và số 60AA/2021/0004419 ngày 19/7/2021.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Chí T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y D.

- Giữ nguyên Bản án bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 05/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2. Áp dụng các Điều 425, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm k khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 29 của

Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà H K.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/8/2016 giữa bà H K và ông Phạm Chí T đối với thửa đất số 8587, 9123; tờ bản đồ: 34, 35; địa chỉ đất: xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, diện tích: 11.430m², tại Buôn K, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk được văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 03/8/2016.

Bà H K và ông YD có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Chí T số tiền 800.000.000 đồng và tiền bồi thường 304.524.298 đồng. Tổng cộng là 1.104.524.298 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 BLDS năm 2015.

Bà H K có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất trên theo quy định của pháp luật. Ông Phạm Chí T có trách nhiệm giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 095594 thửa đất số 9123, tờ bản đồ số 35 diện tích đất 8850 m² do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 31/8/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 095588 thửa đất số 8587, tờ bản đồ số 34 diện tích đất 2580 m² do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 31/8/2016 cho bà H K; phối hợp với bà H K và cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất trên cho bà H K theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Chí T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà H K và ông YD phải chịu số tiền 45.136.000 đồng án phí DSST, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0000194 ngày 27/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà H K và ông YD còn phải nộp 44.836.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn ông Phạm Chí T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai lần lượt số 60AA/2021/0004495 ngày 17/8/2021 và số 60AA/2021/0004419 ngày 19/7/2021.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị đã 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.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng