

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 197/2022/DS-PT

Ngày: 22 – 9 – 2022

*“V/v kiện đòi tài sản và huỷ hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 180/2022/TLPT-DS, ngày 18/8/2022 về việc: “*Kiện đòi tài sản và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 200/2022/QĐ-PT ngày 09/9/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Y D Niê, sinh năm 1966 và bà H K Bkrông; Địa chỉ: Buôn T, xã E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Xuân T1, sinh năm 1971 và bà Hoàng Thị H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Buôn A, phường E, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hằng N, sinh năm 1983. Địa chỉ: 02 Y B, TP B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B. Địa chỉ 252 L, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1992, vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thanh T2, sinh năm 1973. Địa chỉ: 282 L, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Y K Buôn Krông, sinh năm 1987. Địa chỉ: Buôn G A, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà H N Buôn Krông; sinh năm 1964.
+ Ông Y N Bkrông; sinh năm 1987;
+ Ông Y B Bkrông; sinh năm 1991;
+ Ông Y T Bkrông; sinh năm 1995;
+ Bà H S Bkrông; sinh năm 2000;
Cùng địa chỉ: Buôn T, xã E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của ông Y K Buôn Krông, bà H N Buôn Krông, ông Ka Ning Bkrông, ông Y B Bkrông, ông Y T Bkrông, bà H S Bkrông: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ông Y L Bkrông, sinh năm 1983 và bà H M Êban, sinh năm 1987, vắng mặt;

+ Ông Y Y Buôn Bkrông sinh năm 1961 và bà H Yuan Êban, sinh năm 1971, vắng mặt;

+ Ông Y N1 Bkrông, sinh năm 2003, vắng mặt;

+ Ông Y Y1 Bkrông, sinh năm 1932, vắng mặt;

+ Ông Y B1 Niê, sinh năm 1964, vắng mặt;

+ Bà H B Niê, sinh năm 1970, vắng mặt;

+ Ông Y B2 Niê, sinh năm 1975, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Buôn T, xã E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Trần Thị H1, sinh năm 1992, vắng mặt;

+ Ông Trần Xuân H2, sinh năm 1994, vắng mặt;

+ Bà Trần Thị Thanh H3, sinh năm 2003, vắng mặt;

+ Bà Trần Thị Thanh H4, sinh năm 2005, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Buôn A, phường E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:**

- Ngày 29/06/2018 ông Y K Buôn Krông có nhờ cậu ruột của mình là ông Y D Niê (nguyên đơn) đến tiệm cầm đồ của ông Trần Xuân T1 (bị đơn) để ký giấy vay số tiền 120.000.000 đồng, thời hạn trả là 30 ngày, tài sản thế chấp là 5 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CL128316, số CL128317, số CL128318, số CL128595, số H114559 của nguyên đơn, lãi suất theo thỏa thuận miệng là 1.5%/tháng (giấy tờ gốc do bị đơn lưu giữ), giấy vay do bị đơn viết nguyên đơn ký xác nhận nợ.

- Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên, ngày 12/07/2018, bị đơn yêu cầu gia đình nguyên đơn đến Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân B (văn phòng) ký Hợp

đồng chuyển nhượng cho bị đơn 5 Giấy chứng nhận QSD đất số CL128316, số CL128317, số CL128318, số CL128595, số H114559 với giá tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Đồng thời các bên ký Văn bản thỏa thuận có nội dung “Trong thời hạn 1 tháng nếu ông Y D Niê trả lại cho ông Trần Xuân T1 120.000.000 đồng thì bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên”, giấy tờ gốc bị đơn giữ.

- Ngày 29/07/2018, nguyên đơn đến nhà bị đơn để chuộc lại tài sản, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền vay gốc là 300.000.000 đồng, trả tiền lãi suất 1 tháng là 30.000.000 đồng rồi mới được chuộc lại 5 GCNQSD đất trên. Vì ngày 29/06/2018 nguyên đơn ký giấy vay tiền bị đơn chỉ có 120.000.000 đồng, lãi suất theo thỏa thuận miệng là 1.5%, nay bị đơn buộc nguyên đơn phải trả số tiền vay không đúng với số tiền bị đơn viết trong giấy vay tiền, không đúng với số tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/07/2018 nên nguyên đơn không đồng ý. Sau đó bị đơn đưa giấy vay tiền đề ngày 29/06/2018 thì nguyên đơn phát hiện bị đơn ghi thêm ngày 05/07/2018 nguyên đơn có mượn thêm 180.000.000 đồng, lãi suất 1 ngày là 1.000.000 đồng nên nguyên đơn không đồng ý thanh toán.

- Ngay khi phát sinh tranh chấp, ông Y K sợ bị đơn lấy đất của nguyên đơn nên trả tiền lãi suất cho bị đơn nhiều lần tổng cộng là 30.000.000 đồng nhưng các bên không viết bên nhận, không có người làm chứng.

- Ngày 14/09/2019, bị đơn đến nhà chị ruột của nguyên đơn, là H N (mẹ ruột của ông Y K) đòi tiền. Bà H N có trả cho bị đơn 100.000.000 đồng, bị đơn có trả lại cho bà H N để giao cho nguyên đơn 3 giấy chứng nhận QSD đất số CL128316, số CL128317, số CL128318. Đến ngày 30/10/2019, bị đơn mới yêu cầu gia đình nguyên đơn đến Văn phòng để hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng 5 giấy chứng nhận QSD đất trước đó và buộc gia đình nguyên đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng 2 Giấy chứng nhận QSD đất số CL128318 và Giấy chứng nhận QSD đất số H114559 cho bị đơn với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

- Ngày 24/01/2020, bị đơn tiếp tục đến nhà bà H N yêu cầu trả thêm 140.000.000 đồng nữa rồi sẽ trả lại 2 GCNQSD đất cho nguyên đơn. Bà H N trả cho bị đơn 140.000.000 đồng, nhận tiền xong bị đơn không trả lại GCNQSD đất cho nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn còn nợ tiền lãi (có lập biên bản).

- Tháng 02/2021, bị đơn đến nhà bà H N yêu cầu trả thêm số tiền là 500.000.000 đồng, bị đơn nói nếu gia đình nguyên đơn không trả đủ số tiền trên thì phải bàn giao đất cho bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý. Vì nguyên đơn đã trả cho bị đơn nhiều lần, tổng cộng là 270.000.000 đồng cụ thể: ông Y K trả 30.000.000 đồng tiền lãi (không nhớ ngày), ngày 14/9/2019 bà H N Buôn Krông trả 100.000.000 đồng tiền gốc, bà H N Buôn Krông trả 40.000.000 đồng tiền gốc (không ghi biên nhận, không nhớ thời gian), đến ngày 24/01/2020 H N Buôn Krông trả tiếp 100.000.000 đồng thì bị đơn ghi tổng cộng là 140.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định số tiền nợ thực tế là 120.000.000 đồng và lãi suất 1.5%/tháng từ thời điểm ngày 29/6/2018 đến 29/7/2018 là 1.800.000 đồng. Như vậy nguyên đơn đã trả thừa tiền, cho bị đơn là 185.200.000 đồng.

Về bản chất bà H N và Y K hay nguyên đơn trả tiền đều như nhau vì đều chung một mục đích tiền trả nợ cho Y K vay và lấy bìa về trả cho Y D nên việc ai trả tiền thì các bên không phát sinh tranh chấp, và hiện nay quyền và lợi ích của nguyên đơn đang bị ảnh hưởng nên nguyên đơn khởi kiện là đúng đề nghị Tòa án chấp nhận.

Giấy vay tiền ngày 29/6/2018 bị đơn viết, nguyên đơn ký xác nhận nợ, bản gốc do bị đơn lưu giữ nên nguyên đơn không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như không yêu cầu giám định.

Đối với nội dung bị đơn khai ngày 03/10/2019 nguyên đơn tự nguyện chuyển nhượng hai thửa đất 510 và 70 để khấu trừ số tiền 200.000.000 đồng, nguyên đơn đang nợ là không đúng. Lý do chuyển nhượng, vì nguyên đơn chỉ còn nợ 20.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi chưa xác định cụ thể nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng này (do tin tưởng nên các bên không có văn bản thỏa thuận).

- Ngày 28/02/2021, bị đơn mời ông T đến địa chỉ 282 L, thành phố B tỉnh Đắk Lắk (Văn phòng luật sư Hoàng Thanh T2) để thương lượng, với sự có mặt của ông T, bị đơn và người làm chứng. Tại buổi làm việc, bị đơn thừa nhận có nhận tiền như đã trình bày ở trên đồng thời đồng ý để cho ông T thay Y D trả thêm cho bị đơn 50.000.000 đồng để nhận lại GCNQSD đất số CL128318 và Giấy chứng nhận QSD đất số H114559 cho nguyên đơn tại Văn phòng Công chứng vào ngày 05/03/2021. Biên bản thỏa thuận do bà T2 thay bị đơn lập đề các bên ký xác nhận. Do hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên nguyên đơn chưa ủy quyền cho ông T mà ông T đã làm việc với ông T, vì vậy đối với biên bản thỏa thuận này nguyên đơn cung cấp cho Tòa án để Tòa án xem xét nội dung các bên tự nguyện thừa nhận số tiền còn nợ lại chứ không yêu cầu Tòa án xem xét về mặt pháp lý của biên bản.

- Tuy nhiên, ngày 01/03/2021 bị đơn nhắn tin yêu cầu ông T phải trả cho bị đơn thêm 100.000.000 đồng nữa rồi bị đơn mới ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thì ông T không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện và quá trình làm việc trước đây nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn:

+ Trả lại số tiền và lãi suất đã trả thừa cho bị đơn là 148.200.000 đồng cho nguyên đơn;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ký ngày 03/10/2019 tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL128318, thửa đất số 510, TĐĐ số 38 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp, ngày 19/11/2019 chính lý cho ông Trần Xuân T1 và bà Hoàng Thị H.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114559, thửa đất số 70, TĐĐ số 10 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Đắk Lắk cấp, ngày 19/11/2019 chính lý cho ông Trần Xuân T1 và bà Hoàng Thị H.

** Quá trình tố tụng nguyên đơn đã làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung:*

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL128318, thửa đất số 510, TBD số 38 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114559, thửa đất số 70, TBD số 10 đều tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk ngày 19/11/2019 chính lý cho ông Trần Xuân T1 và bà Hoàng Thị H

- Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện yêu cầu bị đơn trả là 185.200.000đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu:

1. Trả lại số tiền gốc và lãi suất đã trả thừa cho bị đơn là 185.200.000 đồng (do trả vượt quá);

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y D Niê và vợ chồng bị đơn ký ngày 03/10/2019 tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B.

- Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Nguyên đơn ông Y D Niê là con của ông Y Y1 Bkrông và bà H W Niê, sinh năm 1935 (chết năm 1998). Trong nhà có 04 anh chị em gồm ông Y B1 Niê, bà H B Niê, ông Y B2 Niê và ông Y D Niê. Trước năm 2000 nguyên đơn ở với bố mẹ đến năm 2000 tách khẩu riêng.

Khoảng năm 1986 đến năm 1995 nguyên đơn làm thủ tục đăng ký cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa 70; Đối với thửa đất còn lại 510 (cũ là 44) do sợ nộp nhiều tiền thuế nên đến năm 2017 nguyên đơn mới làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.

Trước khi được cấp bìa thì vào năm 2005 Y L Bkrông (con riêng của H K Bkrông vợ nguyên đơn) lấy vợ ra ở riêng nên vợ chồng nguyên đơn thống nhất cho sử dụng và tạo dựng tài sản trên thửa đất 510 để có thu nhập. Khi làm thủ tục cấp đất đối với thửa đất này do Y L Bkrông không có tiền nên nguyên đơn đã làm thủ tục đứng tên nguyên đơn.

*** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày như sau:**

Nguyên đơn và bị đơn có quan hệ vay mượn và chuyển nhượng đất, cụ thể:

Vào khoảng giữa năm 2018, nguyên đơn có đi cùng một số người đến hỏi vay tiền bị đơn, ban đầu bị đơn không đồng ý và hỏi có tài sản gì làm tin không thì nguyên đơn nói có 3 bìa đất ruộng nhưng bị đơn xem qua thì thấy không đảm bảo nên nói nguyên đơn phải có thêm bìa khác có giá trị hơn nên nguyên đơn về nhà lấy thêm bìa đồ đến để vay tiền. Ngày 29/6/2018 bị đơn có cho nguyên đơn vay số tiền 120.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận bằng miệng 1,5%/tháng, thời hạn trả nợ là ngày 28/7/2018. Hợp đồng vay do bị đơn viết cho vợ chồng nguyên đơn ký. Mục đích nguyên đơn vay giùm cho Y K (ban đầu Y K đến vay nhưng

bị đơn không đồng ý vì không có tài sản giao làm tin, sau đó Y K về và đi cùng với nguyên đơn đến vay nợ như đã trình bày ở trên).

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, ngày 05/7/2018 nguyên đơn Y D Niê đi một mình đến nhà bị đơn nói đề nghị vay thêm 180.000.000đồng có việc gia đình chứ không phải cho Y K, lúc này bị đơn có hỏi vợ đầu thì nguyên đơn nói ở nhà có việc, do tin tưởng vì nghĩ tài sản của nguyên đơn bị đơn đang giữ nên bị đơn đồng ý, các bên thỏa thuận lãi suất và ghi trong hợp đồng là 1.000.000đ/ngày/180.000.000đồng (thực tế là 1.000.000đ/tháng/180.000.000đồng nhưng viết nhầm), bị đơn trực tiếp đưa tiền cho nguyên đơn và các bên thống nhất ghi tiếp số nợ vào giấy vay đề ngày 29/6/2018 vì đã có sẵn chữ ký của vợ nguyên đơn như chứng cứ photo nguyên đơn cung cấp. Đối với số tiền này khi thỏa thuận vay nguyên đơn có nói, đây là khoản vay cho gia đình nguyên đơn thì nguyên đơn trả, còn khoản vay trước là vay cho Y K thì Y K trả. Khi đó bị đơn thấy không an tâm nên nói các bên làm văn bản thỏa thuận và công chứng hợp đồng chuyển nhượng 05 bìa đã đưa trước đó với số tiền 120.000.000đồng (khoản vay giùm cho Y K ngày 29/6/2018), còn khoản vay 180.000.000đồng của nguyên đơn vay sau này thì bị đơn sẽ tạo điều kiện cho nguyên đơn trả sau vài tháng nên trong hợp đồng không ghi thời hạn.

Vì vậy, ngày 12/7/2018 các bên cùng đến Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B ký văn bản thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất nêu trên. Tại thời điểm ký hợp đồng có đầy đủ nguyên đơn, bị đơn và những người trong hộ của gia đình nguyên đơn cũng như ông Y K và bà H N. Giá trị chuyển nhượng là 120.000.000đồng và các bên có photo cho Y K và bà H N xem để bà H N và Y K có trách nhiệm trả nợ cho bị đơn nếu không nguyên đơn mất tài sản.

Quá hạn 1 tháng theo văn bản thỏa thuận ngày 12/7/2018 cũng như hợp đồng vay ngày 29/6/2018, nguyên đơn cũng như người liên quan không ai trả nợ cho bị đơn mặc dù bị đơn đã đòi nhiều lần. Đến cuối tháng 7/2019 nguyên đơn có đến nhà bị đơn nói cho mượn lại bìa để vay Ngân hàng về trả nợ cho bị đơn. Ngày 30/7/2019 các bên cùng đến văn phòng công chứng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/7/2018. Sau khi hủy bỏ hợp đồng xong vợ chồng bị đơn suy nghĩ lại nếu trả hết bìa cho nguyên đơn lỡ nguyên đơn không vay được Ngân hàng hoặc có vấn đề gì thì không lấy được nợ trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng đã bị hủy bỏ, vì vậy bị đơn không đồng ý trả mà vẫn giữ 05 bìa đỏ và nói với nguyên đơn khi nào trả nợ mới trả bìa.

Ngày 14/9/2019 bà H N có đến nhà bị đơn trả 100.000.000đồng tiền gốc và nói muốn nhận lại hết bìa về đưa cho nguyên đơn đi vay Ngân hàng thì bị đơn không đồng ý, nên chỉ trả lại 03 bìa còn giữ lại 02 bìa để đảm bảo cho khoản nợ còn lại, đồng thời viết giấy nhận tiền giao cho bà H N.

Sau đó vài hôm bị đơn có gọi điện thoại cho nguyên đơn hỏi nguyên đơn đã vay Ngân hàng chưa và yêu cầu trả hết tiền thì nguyên đơn nói hiện giờ không có khả năng trả nợ nên muốn thương lượng chuyển nhượng hai thửa đất mà bị đơn đang giữ bìa đỏ. Khi đó các bên gặp nhau và xác định nợ gốc 300.000.000đồng mới trả 100.000.000đồng còn nợ lại 200.000.000đồng và lãi

suất trong quá trình vay là 40.000.000đ tính đến giữa tháng 9/2019. Các bên thống nhất chuyển nhượng giá trị hai thửa đất số 510 và số 70 với giá 200.000.000đồng, nhưng chỉ ghi trong hợp đồng là 100.000.000đồng để giảm thuế, còn số nợ 40.000.000đồng tiền lãi thì tạo điều kiện cho nguyên đơn trả dần (thỏa thuận bằng miệng). Vì vậy các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/10/2019 tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B.

Trước khi lập hợp đồng các bên có thỏa thuận bằng miệng do nguyên đơn hoàn cảnh khó khăn nên tạo điều kiện cho nguyên đơn tiếp tục sử dụng đất và tài sản trên đất để tạo ra thu nhập, nếu sau này nguyên đơn có điều kiện, bị đơn sẽ cho nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại hai thửa đất trên theo giá trị tại thời điểm.

Đối với thủ tục để chỉnh lý biên động mang tên bị đơn là do các bên cùng thực hiện trên tinh thần tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Đến khoảng đầu năm 2020 có người tên Tuấn, nay là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có gọi điện, gặp hù dọa và yêu cầu trả lại đất nên bị đơn đã nhờ bà T2 là người am hiểu pháp luật hẹn cho các bên gặp mặt để thỏa thuận. Ngày 28/02/2021 các bên có mặt tại địa chỉ 282 L (nhà bà T2) để thỏa thuận. Tại buổi thỏa thuận có bị đơn, bà T2, ông T và 02 người làm chứng, không có các thành viên gia đình nguyên đơn cũng như vợ bị đơn.

Tại buổi thỏa thuận, ông T trình bày nguyên đơn có hoàn cảnh khó khăn nên mỗi bên bớt đi một ít để tạo điều kiện cho nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại đất. Ông T nói ông sẽ hỗ trợ cho nguyên đơn 50.000.000đồng trả cho bị đơn thì bị đơn đồng ý nên bà T2 đã lập văn bản đề ngày 28/02/2021 để các bên ký tên.

Sau đó bị đơn về nhà và nói lại nội dung đã thỏa thuận với bà H (là vợ) thì bà không đồng ý và nói đây là tài sản chung của vợ chồng và không được sự đồng ý của bà mà bị đơn thực hiện là vi phạm đến quyền lợi của bà, hơn nữa nguyên đơn không ủy quyền cho ông T thì làm sao lại thỏa thuận được. Vì vậy, ít nhất phải trả đủ số tiền gốc là 200.000.000đồng thì bà mới đồng ý, sau khi bị đơn nói và phân tích cho bà H thôi chịu thiệt một chút và nể mặt ông Thủy; mặc dù chưa được sự đồng ý của bà H nhưng bị đơn có nhắn tin nói ông T ít nhất trả 100.000.000đồng thì bị đơn mới đồng ý chứ không được hù dọa.

Ông T không đồng ý nên bị đơn cũng không đồng ý thực hiện văn bản thỏa thuận ngày 28/02/2021, đối với văn bản này không yêu cầu tòa án xem xét vì không hợp pháp.

Đối với giấy chứng nhận 02 thửa đất: Thửa đất số 510 (cũ: 44), TĐĐ số: 38 (cũ: 10) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 128318 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/11/2017 và thửa đất số 70, TĐĐ số: 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 114559 do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995, đã chỉnh lý biên động cho bị đơn ngày 19/11/2019, giấy tờ bị đơn đang quản lý. Còn đất và tài sản trên đất do chưa có nhu cầu sử dụng nên bị đơn đang cho nguyên đơn quản lý, sử dụng.

Quan điểm cuối cùng của bị đơn: Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với nội dung biên bản thỏa thuận ngày 28/02/2021, bị đơn không yêu cầu Tòa án xem xét về tính hợp pháp.

Đối với chứng cứ nguyên đơn cung cấp là giấy vay tiền đề ngày 29/6/2018 do bị đơn viết các bên ký xác nhận, sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/10/2019 các bên đã thống nhất hủy bỏ, còn giấy nhận tiền ngày 14/9/2019 và 24/01/2020 là do bị đơn nhận tiền và viết giấy giao lại cho bà H N, hiện nay bà H N còn lưu giữ hay không thì bị đơn không biết. Ngoài các chứng cứ nêu trên không còn chứng cứ nào khác và các bên không còn xác lập giao dịch gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại bản tự khai như sau:**

+ Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B trình bày:

Ngày 12/07/2018 Văn phòng có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn đối với:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 128316 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/11/2017

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 128317 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/11/2017

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 128318 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/11/2017

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 128595 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/11/2017

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 114559 do UBND Tp. B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/11/1995

Sau khi các bên cung cấp các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, Văn phòng đã tiến hành kiểm tra và xác nhận: các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với những điều khoản cụ thể như trong hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, tại thời điểm công chứng có sự hiện diện của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Cả hai bên đều đã đọc kỹ hợp đồng, Các ông/ bà: Y D Niê; H K Bkrông; Y B Bkrông; H S Bkrông xác định biết và sử dụng tiếng phổ thông không yêu cầu người phiên dịch. Ông Y N Bkrông và ông Y T Bkrông vì không biết đọc,

không biết viết tiếng phổ thông, trong trạng thái minh mẫn đã nghe người làm chứng là ông Y Khuel Buôn Krông đọc và giải thích rõ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên sang tiếng Ê đê cho ông Y N Bkrông và ông Y T Bkrông nghe, ông Y N Bkrông và ông Y T Bkrông đã nghe, hiểu rõ và đồng ý với toàn bộ nội dung của Hợp đồng.

Từ những căn cứ nêu trên Văn phòng đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ nguyên đơn và bị đơn (Hợp đồng chuyển nhượng có số công chứng 05257, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2018) mặt khác đến ngày 30/07/2019 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng số 05257, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2018 đã được các bên thống nhất hủy bỏ bằng Hợp đồng hủy Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 08246, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/07/2019.

Tiếp sau đó vào ngày 03/10/2019 Văn phòng có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ nguyên đơn với bị đơn đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 128318 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/11/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 114559 do UBND Tp. B cấp ngày 23/11/1995.

Việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng và hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên của Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và trình tự thủ tục công chứng. Việc các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho việc vay mượn giữa các bên Văn phòng.

Đối với người làm chứng bà H L Kbuôr, sinh năm 1968 ký trong hợp đồng công chứng số 10720 ngày 03/10/2019; Văn phòng xác định bà H L Kbuôr là do gia đình nguyên đơn mời đến để phiên dịch cho Y N Bkrông và Y T Bkrông sau khi công chứng viên đọc hợp đồng, trình tự này văn phòng đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Bà Hoàng Thanh T2 trình bày:

Vào ngày 28 tháng 02 năm 2021, bị đơn có nhờ bà đại diện cho bị đơn để gặp ông T thương lượng một số nội dung liên quan đến việc chuộc lại 02 GCNQSDĐ số CL 128318 và số H 114559 do UBND thành phố B tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ nguyên đơn đến ngày 19/11/2019 đăng ký biến động chuyển nhượng cho bị đơn, nội dung thỏa thuận cụ thể là:

Bị đơn đồng ý nhận số tiền 50 000 000 đồng ông T hỗ trợ thay nguyên đơn giao cho bị đơn, đồng thời bị đơn có trách nhiệm chuyển nhượng QSDĐ của các thửa đất trên cho nguyên đơn vào ngày 05/03/2021 tại phòng công chứng. Những người có mặt trong buổi làm việc đều được đọc lại biên bản thỏa thuận và đều đồng ý ký tên vào biên bản thỏa thuận, và cùng cam kết không khiếu nại, khiếu kiện tại cơ quan có thẩm quyền.

Bà T2 xác định: Nay các bên không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ đã cam kết trong biên bản thỏa thuận ngày 28/02/2021 là lỗi của các bên không liên

quan gì đến bà đồng thời xin vắng mặt và yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn.**

+ Bà H N Buôn Không trình bày:

Bà được biết ngày 29/06/2018, con trai của bà tên Y K có nhờ nguyên đơn đến tiệm cầm đồ của bị đơn vay số tiền 120.000.000đồng, thời hạn trả là 30 ngày, tài sản thế chấp là 5 Giấy chứng nhận QSD đất của nguyên đơn, lãi suất theo thỏa thuận miệng là 1.5%/tháng.

Quá trình vay, ngày 14/09/2019 bị đơn đến nhà bà đòi tiền thì bà có trả cho bị đơn 100.000.000đồng, bị đơn trả lại 03 giấy chứng nhận QSD đất số CL128316, số CL128317, số CL128318 để bà giao cho nguyên đơn.

Ngày 24/01/2020, bị đơn tiếp tục đến nhà bà để đòi tiền nên bà đã trả 140.000.000 đồng nhưng khi nhận tiền xong bị đơn không trả lại 2 GCNQSDĐ như lời bị đơn nói, vì cho rằng nguyên đơn còn nợ tiền lãi.

Tháng 02/2021, bị đơn tiếp tục đến nhà bà để đòi tiền và nói nếu không trả thêm số tiền là 500.000.000 đồng thì gia đình nguyên đơn mất đất.

+ Ông Y K Buôn Không trình bày:

Tháng 06/2018, ông có đến dịch vụ cầm đồ của bị đơn để hỏi vay tiền nhưng bị đơn không đồng ý. Ngày 29/06/2018, ông có nhờ cậu ruột là nguyên đơn vay số tiền 120.000.000 đồng, thời hạn trả là 30 ngày, tài sản thế chấp là 5 Giấy chứng nhận QSD đất của nguyên đơn, lãi suất theo thỏa thuận miệng là 1.5%/tháng.

Ngày 29/07/2018, nguyên đơn đến nhà bị đơn để chuộc lại tài sản, thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền vay gốc là 300.000.000 đồng, trả tiền lãi suất 1 tháng là 30.000.000 đồng rồi mới được chuộc 5 GCNQSD đất trên, nguyên đơn không đồng ý và phát hiện bị đơn ghi thêm ngày 05/07/2018 nguyên đơn có mượn thêm 180.000.000 đồng, lãi suất 1 ngày là 1.000.000 đồng nên nguyên đơn không đồng ý thanh toán.

Ngay khi phát sinh tranh chấp, vì sợ bị đơn lấy đất của nguyên đơn nên tôi đã trả tiền lãi nhiều lần cộng là 30.000.000đồng nhưng bị đơn không viết biên nhận cũng như không có người làm chứng.

Ngày 14/09/2019, bị đơn đến nhà mẹ của tôi tên H N để đòi tiền, mẹ ông trả cho bị đơn 100.000.000 đồng, bị đơn có trả lại 3 GCNQSD đất số CL128316, số CL128317, số CL128318.

Ngày 24/01/2020, bị đơn tiếp tục đến nhà mẹ ông đòi 140.000.000 đồng và hứa sẽ trả lại 2 GCNQSDĐ nhưng nhận tiền xong bị đơn lại không trả lại 2 GCNQSD và nói rằng nguyên đơn còn nợ tiền lãi.

Tháng 02/2021, bị đơn tiếp tục đến nhà ông đòi tiền 500.000.000đồng và nói nếu không trả thêm thì gia đình nguyên đơn phải bàn giao đất cho bị đơn.

+ Ông Y L Bkrông, bà H M Êban trình bày:

Ông Y L Bkrông là con riêng của nguyên đơn bà H K Bkrông. Năm 2000 ông Y L Bkrông kết hôn với bà H M, sau khi kết hôn thì vợ chồng tách khẩu ở riêng thì được nguyên đơn cho diện tích đất khoảng 1.500m² của thửa đất 510, khi cho có viết giấy tờ nhưng hiện nay đã bị mất nên không có cung cấp cho Tòa án. Sau khi được cho thì vợ chồng ông bà đã làm nhà cấp 4 và trồng cây trên đất; việc nguyên đơn dùng tài sản này để giao cho bị đơn làm tin vay nợ giùm cho Y K và chuyển nhượng sau này cho bị đơn vợ chồng Y L không biết.

Từ khi sử dụng đất đến nay vợ chồng Y L không phát sinh tranh chấp với ai, tài sản hiện nay vẫn là do vợ chồng Y L quản lý. Nay quan điểm của vợ chồng Y L không đồng ý việc chuyển nhượng đất nêu trên nhưng không khởi kiện phản tố, sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật. Đối với kết quả định giá và thẩm định tại chỗ vợ chồng Y L không có ý kiến gì.

+ Ông Y Y Buôn Bkrông trình bày:

Ông Y Y Buôn Bkrông là em ruột của nguyên đơn H K Bkrông, năm 2015 ông có hợp đồng thuê thửa đất số 70 của nguyên đơn để trồng cà phê, thời hạn 20 năm. Khi làm hợp đồng chỉ có Y Y và ông Y D Niê ký, giá tiền thuê trả một lần 20.000.000đ/20 năm, ông Y Y đã giao đủ tiền và sử dụng đất từ đó cho đến nay. Tài sản trên đất là do Y Y tạo dựng và quản lý.

Đối với kết quả định giá và thẩm định vợ chồng Y Y không có ý kiến gì. Việc nguyên đơn dùng tài sản này để chuyển nhượng cho bị đơn ông Y Y không biết. Ông Y Y đã được giải thích pháp luật nhưng không yêu cầu khởi kiện độc lập, sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật. Nay quan điểm của Y Y Buôn Bkrông muốn tiếp tục thuê đất đến hết thời hạn hợp đồng.

+ Ông Y N1 Bkrông trình bày: Ông là con của nguyên đơn, việc nguyên đơn khai hoang diện tích trên ông không biết, không có công sức đóng góp trên hai thửa đất trên và không phát sinh tranh chấp.

+ Ông Y Y1 Bkrông, ông Y B1 Niê, bà H B Niê, ông Y B2 Niê cùng có bản trình bày với nội dung liên quan đồng thời từ chối trợ giúp pháp lý:

Ông Y Y1 Bkrông là bố của nguyên đơn, những người còn lại là anh em ruột của nguyên đơn. Trong quá trình chung sống với bố mẹ nguyên đơn có khai hoang được diện tích đất nay là thửa 510, 70 tại xã E là tài sản hiện nay đang tranh chấp với bị đơn. Đối với tài sản nêu trên ông bà không có công sức đóng góp gì và cũng không phát sinh tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người liên quan về phía bị đơn:** Bà Trần Thị H1, ông Trần Xuân H2, bà Trần Thị Thanh H3, bà Trần Thị Thanh H4 trình bày:

Ông bà là con của bị đơn. Đối với giấy chứng nhận của 02 thửa đất: Thửa đất số 510 (cũ: 44), TĐĐ số: 38 (cũ: 10) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 128318 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/11/2017 và thửa đất số 70, TBĐ số: 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 114559 do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995, đã chỉnh lý biến động cho bị đơn ngày 19/11/2019. Đây là tài sản riêng của bố mẹ ông bà, ông bà không có công sức đóng góp cũng như không liên quan đến tài sản này. Mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến hai tài sản nêu trên là thuộc bố mẹ ông bà, ông bà không phát sinh tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

1. Về Điều luật áp dụng:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 184, 227, 228, 266 BLTTDS;

Căn cứ các điều 318, 322, 463, 466, 500, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai 2013 và Nghị quyết Số: 43/2014/NĐ-CP, ngày 15 tháng 05 năm 2014.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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.

2. Về nội dung:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y D Niê và bà H K Bkrông đối với việc yêu cầu bị đơn ông Trần Xuân T1 và bà Hoàng Thị H phải:

+ Trả lại số tiền 148.200.000 đồng (do trả vượt quá);

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10720 ngày 03/10/2019 tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B;

2.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3 Tách yêu cầu khởi kiện về hợp đồng thuê, tặng cho đất giữa các đương sự để giải quyết bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 675/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định số tiền bị đơn vay 120 triệu, đã trả 140 triệu.

Nguyên đơn có kháng cáo nhưng kháng cáo quá hạn luật định và có Quyết định số 06/20022/QĐ-PT ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc giải quyết không chấp nhận kháng cáo quá hạn của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên ý kiến, yêu cầu của mình như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi nội dung kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

[1]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về số tiền gốc cho vay: Căn cứ Giấy vay tiền ngày 29/6/2018 (bản photo) do bị đơn cung cấp thể hiện ông Y D Niê và bà H K Bkrông vay ông Trần Xuân T1 120.000.000đ, mục đích vay lo việc nhà, ngày 05/7/2018 mượn thêm 180.000.000 đồng, lãi suất 01 triệu/01 ngày, thời hạn vay 30 ngày (từ ngày 19/6/2018 đến ngày 28/7/2018), tài sản thế chấp 05 bìa đỏ, có chữ ký của vợ chồng ông Y D Niê và bà H K Bkrông.

Nguyên đơn ông Y D Niê và bà H K Bkrông cho rằng thực tế nguyên đơn chỉ vay ông T 120.000.000đ, lãi suất 1,5%/tháng, còn nội dung vay 180.000.000đ là do bị đơn viết thêm. Do hợp đồng đã thực hiện xong, các bên đã hủy giấy vay nên không có chứng cứ gốc cung cấp cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Xuân T1 xác nhận ngày 19/6/2018 ông T cho vợ chồng ông Y D Niê và bà H K Bkrông 120.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận miệng là 1,5 %/tháng, thời hạn trả ngày 28/7/2018. Đến ngày 05/7/2018 ông Y D Niê đến nhà ông T đề nghị vay tiếp 180.000.000 đồng, mặc dù không có mặt bà H K Bkrông nhưng vì tin tưởng nên ông T ghi thêm dòng chữ “Ngày 05/7/2018 mượn thêm 180.000.000 đồng, lãi suất 01 triệu/01 ngày/180.000.000 đồng”, tuy nhiên mức lãi suất ông ghi nhầm, thực tế lãi suất là 1.000.000 đ/tháng/180.000.000 đồng. Như vậy, bị đơn ông T thừa nhận dòng chữ ngày 05/7/2018 mượn thêm 180.000.000 đồng là do bị đơn ông T ghi thêm

nhưng chưa được làm rõ là ông T đã giao số tiền này cho gia đình ông Y D Niê chưa, có giấy tờ giao nhận tiền không? còn phía nguyên đơn ông Y D Niê và bà H K Bkrông thì không thừa nhận vay số tiền này và giấy vay tiền gốc các bên đương sự không cung cấp được cho Tòa án.

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018 giữa bên chuyển nhượng gia đình nguyên đơn vợ chồng ông Y D Niê và các con, bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Trần Xuân T1, bà Hoàng Thị H thể hiện gia đình nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn 05 quyền sử dụng đất với giá 120.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân B, thì thấy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng này đã bị hủy bỏ nhưng giá trị chuyển nhượng của 5 thửa đất tại khu vực xã E, thành phố B với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng là không hợp lý. Đồng thời, sau đó tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/10/2019 giữa các bên đối với 02 thửa đất chỉ có giá trị 100.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng nhưng các bên đương sự không chứng minh rõ, thực tế đây là hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay hay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu là hợp đồng chuyển nhượng thì các bên có khấu trừ vào khoản tiền cho vay hay không? vấn đề này trong quá trình giải quyết vụ án thì các bên đương sự chưa thể hiện rõ ý kiến của mình.

Như vậy, đối chiếu giữa giấy vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận trả nợ và lời khai của các đương sự thì chưa đủ cơ sở để xác định nguyên đơn vay của bị đơn tổng cộng là bao nhiêu tiền.

- Về số tiền nguyên đơn đã trả cho bị đơn: Nguyên đơn cho rằng đã trả cho bị đơn tổng số tiền 270.000.000 đồng gồm: Anh Y K trả lãi 30.000.000 đồng (không nhớ ngày), ngày 14/9/2019 bà H N Bkrông trả tiếp số gốc 100.000.000 đồng, bà H N trả gốc 40.000.000 đồng, ngày 24/01/2020 trả 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ cung cấp được Giấy biên nhận ngày 24/01/2020 thể hiện bị đơn ông Trần Xuân T1 nhận của My D (tức là bà H N) số tiền tổng từ trước đến nay là 140.000.000 đồng. Còn khoản tiền 130.000.000 đồng thì không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn chỉ thừa nhận đã nhận của nguyên đơn 140.000.000 đồng. Nguyên đơn còn nợ lại 200.000.000 đồng nên hai bên thỏa thuận nguyên đơn chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất cho bị đơn để khấu trừ nợ nên trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án cần tiếp tục làm rõ.

- Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019 thể hiện gia đình nguyên đơn ông Y D Niê chuyển nhượng cho bị đơn ông Trần Xuân T1 và bà Hoàng Thị H 02 quyền sử dụng đất (số CL 128318 và H 114559), được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân B. Đến ngày 19/11/2019 các bên đăng ký việc chuyển nhượng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông T, bà H.

Theo lời khai của bị đơn, việc chuyển nhượng đất là có thật, bởi tại thời điểm chuyển nhượng nguyên đơn còn nợ lại bị đơn 200.000.000 đồng, do không có tiền trả nợ nên nguyên đơn chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên để khấu trừ nợ. Do hoàn cảnh của nguyên đơn nên bị đơn chưa nhận bàn giao đất. Theo lời khai của nguyên đơn thì việc chuyển nhượng đất là không có thật, bởi lẽ tính đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 03/10/2019), nguyên đơn trả cho bị đơn 100.000.000 đồng nợ gốc, còn nợ lại 20.000.000 đồng nợ gốc, còn nợ lãi chưa tính toán cụ thể nên bị đơn trả lại nguyên đơn 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giữ lại 02 giấy chứng nhận để đảm bảo cho khoản nợ gốc 20.000.000 đồng và tiền lãi. Do tin tưởng nhau nên hai bên không lập văn bản thỏa thuận giống như ngày 12/7/2018 đã thế chấp 05 giấy chứng nhận. Nguyên đơn không thừa nhận việc chuyển nhượng đất để khấu trừ nợ.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thể hiện: Thửa đất số 510 (44 cũ), tờ bản đồ số 38, diện tích 1.512,8 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 128318 có 01 căn nhà cấp 04, giếng khoan, bể nước, cây cà phê, cây trồng khác, do vợ chồng anh Y L Bkrông (con riêng của bà H K Bkrông) và chị H M Êban quản lý, sử dụng; Thửa đất số 436, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.690 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 114559 có trồng cây tiêu, cây cà phê và cây trồng khác, do ông Y Y Bkrông (em ruột của bà H K Bkrông) đang quản lý, sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, tuy vợ chồng anh Y L và ông Y Y không có đơn yêu cầu độc lập nhưng cũng cần xem xét giải quyết đến quyền lợi của họ nếu như không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn.

- Mặt khác để giải quyết triệt để vụ án, nếu trong trường hợp chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì cũng phải xem xét đến các hợp đồng vay tài sản, cụ thể bị đơn cho nguyên đơn vay tổng cộng bao nhiêu tiền, lãi suất phát sinh là bao nhiêu, nguyên đơn đã trả bao nhiêu và phải giải quyết trong cùng vụ án. Tuy nhiên, do yêu cầu của bị đơn là lớn hơn nhiều so với hợp đồng vay tài sản, cụ thể bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất của nguyên đơn nên không có đơn phản tố. Đây là tình tiết mới của vụ án.

Như đã phân tích, đánh giá ở trên, thì thấy có những vấn đề chưa được làm rõ và phát sinh tình tiết mới mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được và để giải quyết triệt để vụ án nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung. Do vậy, Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- VKSND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr