

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 52/2021/DS-GĐT

Ngày 09/7/2021

Vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- **Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:**
Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân – Thẩm phán
Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Tuấn và ông Trương Minh Tuấn
- **T ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều.
- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*” giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K; cùng trú tại: Nhà số X đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Y Mlô và bà Đặng Thị Thùy L; cùng trú tại: thôn K, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Bà Trần Thị Thanh Th, bà Trần Thị Thanh Th1; cùng địa chỉ: Thôn K, xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Ông Nguyễn Hùng T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị L; cùng địa chỉ: Thôn E, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Ông Đặng Trần V, bà Nguyễn Thị L, ông Lê Thanh Ng, bà Nguyễn Thị Thanh H; cùng địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Phòng Công chứng số X, thuộc Sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk;

3.5. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

3.6. Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 04/12/2012 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là vợ chồng ông Võ Ngọc H, bà Đặng Thị K trình bày:*

Ngày 30/8/2010, vợ chồng ông Y Mlô (bà Đặng Thị Thùy L là vợ ông Y Miên Mlô) vay và viết giấy vay của Ông Bà 2.000.000.000 đồng, cuối năm 2011 vợ chồng ông Y Mlô đã trả Ông Bà 50.000.000 đồng nên còn nợ 1.950.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên vợ chồng ông Y Mlô thỏa thuận chuyển nhượng

cho Ông Bà toàn bộ số cây cà phê đã trồng và quyền sử dụng 35.775m² đất tại các thửa đất số 235, 236, 237, 243, 244, xã Đliêya, huyện K mà Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri AN 680439 ngày 08/12/2009 cho vợ chồng ông Y Mlô với giá 1.790.000.000 đồng. Do khi chuyển nhượng đất cho Ông Bà thì vợ chồng ông Y Mlô đang thế chấp quyền sử dụng các thửa đất nêu trên tại Quỹ tín dụng Trung ương - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk nên Ông Bà đã nộp vào Quỹ tín dụng Trung ương 330.000.000 đồng để giải chấp lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/5/2012, tại Phòng Công chứng số X tỉnh Đắk Lắk ông Y Mlô và bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên cho Ông Bà với giá 1.790.000.000 đồng; sau khi khấu trừ 1.950.000.000 đồng còn nợ, 330.000.000 đồng Ông Bà nộp vào Quỹ tín dụng Trung ương - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk thì vợ chồng ông Y Mlô viết Giấy ngày 29/5/2012 nhận nợ Ông Bà 490 triệu đồng. Ông Bà đã được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số BG 629544 ngày 15/6/2012 đối với diện tích 35.775m² đất. Tuy nhiên, theo sơ đồ kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ông Bà được cấp thì chiều dài đất giáp đường nhựa là 85,7m, nhưng vợ chồng ông Y Mlô chỉ giao cho Ông Bà đất có cạnh giáp đường nhựa dài 60m nên nay Ông Bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Y Mlô giao đủ 35,775m² đất với chiều dài cạnh giáp đường nhựa là 85,7m. Ngày 25/01/2013, vợ chồng ông H bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông Y Mlô trả tiền còn nợ 490 triệu đồng và yêu cầu trả lãi.

- Bị đơn là vợ chồng ông Y Miên Mlô, bà Đặng Thị Thùy L trình bày:

Ông Bà và vợ chồng ông H, bà K góp vốn làm ăn chung nên sáng ngày 29/5/2012, tại nhà ông H hai bên đối chiếu công nợ thì Ông Bà nợ ông H 490.000.000 đồng và viết Giấy nhận nợ. Sau đó, Ông Bà không có khả năng trả nợ nên đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 235, 236, 237, 243, 244 (mà UBND huyện K đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 680439 cho Ông Bà ngày 08/12/2009) cho ông H, bà K với giá 550.000.000 đồng/ha x 35.775m² đất thành tiền là 1.967.000.000 đồng. Chiều ngày 30/5/2012, ông H cùng bà Tam công chứng viên (theo giới thiệu của ông H) đến nhà Ông Bà đưa Ông Bà ký một tập giấy có nội dung đã soạn sẵn; vì tin tưởng nên Ông Bà ký mà không đọc nội dung. Sau đó, ông H đến yêu cầu Ông Bà giao đất rẫy thì Ông Bà mới biết ông H đã hoàn thành thủ tục sang tên vợ chồng ông H quyền sử dụng toàn bộ các thửa đất của Ông Bà. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Ông Bà giao đất thì Ông Bà không đồng ý vì giá bán là 1.967.000.000 đồng, trừ số tiền 490.000.000 đồng Ông Bà nợ ông H thì ông H phải trả thêm cho Ông Bà 1.477.000.000 đồng, nhưng ông H chưa trả; do đó nếu ông H không trả Ông Bà 1.477.000.000 đồng thì Ông Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, Ông Bà sẽ trả lại vợ chồng ông H 490.000.000 đồng. Việc ông H cho rằng Ông Bà nợ ông H 1.950.000.000 đồng và vay ông H 330.000.000 đồng trả Quỹ tín dụng Trung ương-Chi nhánh Đắk Lắk để giải chấp tài sản thế chấp là không đúng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Nguyễn Hùng T (vợ là bà Nguyễn Thị T) và vợ chồng ông Nguyễn Hồng S (vợ là bà Nguyễn Thị L) có yêu cầu độc lập trình bày:

Cuối năm 2009, vợ chồng ông T và vợ chồng ông S chung tiền nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Y Thiếu Niê, cụ H Rah Mlô (là cha mẹ đẻ ông Y Miên Mlô) 2.800m² đất (28m mặt đường, sâu 100m) với giá 55.000.000 đồng/sào, đã trả 100.000.000 đồng. Tháng 5/2012, khi ông H, bà K đến mua đất của vợ chồng ông Y Miên Mlô thì các Ông Bà đã thông báo cho ông H biết việc các Ông Bà đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất từ cha mẹ ông Y Mlô và thực tế các Ông Bà đã cắm mốc đất. Nay các Ông Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà các Ông Bà đã nhận chuyển nhượng từ cha mẹ của ông Y Miên Mlô.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của vợ chồng ông Y Miên Mlô, bà L (gồm chị Trần Thị Thanh Th, chị Trần Thị Thanh Th1) có yêu cầu độc lập trình bày:* Ngày 08/12/2009, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri AN 380439 công nhận “hộ bà Đặng Thị Thùy L và ông Y Miên Mlô” có quyền sử dụng 35.775m² đất, tại các thửa đất số 243, 244, 235, 236, 237 tờ bản đồ 23, buôn Ea Dua, xã Đliê ya, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, quyền sử dụng các thửa đất nêu trên là của hộ gia đình (có phần của các Chị); nhưng cha mẹ các Chị chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, không được sự đồng ý của các Chị là xâm phạm quyền lợi hợp pháp của các Chị nên các Chị yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng.

- *Người có nghĩa vụ quyền lợi liên quan là Phòng Công chứng nhà nước số X tỉnh Đắk Lắk do bà Phan Thị Hồng Tam đại diện trình bày:* Trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y Miên Mlô, bà L với vợ chồng ông H, K là đúng quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk trình bày:* Do sai sót trong quá trình in ấn nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri AN 380439 ngày 08/12/2009 của UBND huyện K ghi cấp quyền sử dụng 35.775m² đất, thuộc các thửa số 243, 244, 235, 236, 237 tờ bản đồ 23, buôn Ea Dua, xã Đliê ya, huyện K cho “hộ bà Đặng Thị Thùy L và ông Y Miên Mlô” là không đúng, lẽ ra phải in là cấp cho “Bà Đặng Thị Thùy L và ông Y Miên Mlô”.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2014/DSST ngày 22/09/2014, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk quyết định:*

Căn cứ Điều 122, 128, 138, 256, 410, khoản 7 Điều 698 và khoản 3 Điều 701 BLDS. Điều 25, 32a, Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 35, Điều 131, điểm a khoản 1 Điều 168, 238 BLTTDS, Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Ngọc H, bà Đặng Thị K.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Thùy L, ông Y Mlô với ông Võ Ngọc H, bà Đặng Thị K vào ngày 30/5/2012 theo số công chứng số 1159, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 35.775m² tại các thửa 235, 236, 237, 243, 244, tờ bản đồ số 23, thửa đất tại Buôn Ea Dua, xã Đliê ya, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk xem xét trình tự, thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Thùy L, ông Y Mlô đúng hiện trạng, vị trí khi các đương sự có yêu cầu.

2. Chấp nhận đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện về đòi nợ của ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K.

Ông Y Miên Mlô, bà Đặng Thị Thùy L phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Ngọc H, bà Đặng Thị K số tiền nợ 490.000.000 đồng.

3. Đình chỉ và trả lại đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy văn bản công chứng của chị Trần Thị Thanh Th, Trần Thị Thanh Th1 do không có quyền khởi kiện.

- Nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2015/DSPT ngày 05/02/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định “Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2014/DSST ngày 18, 22/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk”.

- Ngày 11/5/2015, vợ chồng ông H gửi nhiều Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm vì cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Ông Bà chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Y Mlô nên không công nhận hợp đồng là ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Bà. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ buộc vợ chồng ông Y Mlô trả tiền vay gốc 490.000.000 đồng, không buộc trả lãi cũng ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ông Bà.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/2017/KN-DS ngày 21/11/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2015/DSPT ngày 05/02/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2014/DS-ST ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện K; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 25/2018/GĐT-DS ngày 12/01/2018, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2015/DSPT ngày 05/02/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2014/DS-ST ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện K, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết sơ thẩm lại sơ thẩm với nhận định:

*Nguồn gốc 35.775 m² đất, thuộc các thửa 235, 236, 237, 243, 244, tờ bản đồ 21, thôn Ea Krái, xã Đliê Ya, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là tài sản của vợ chồng cụ Y Thiếu Niê và cụ H'Rah Mlô, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số AN 684396 ngày 28/10/2009. Theo trình bày và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (gồm vợ chồng ông Nguyễn Hùng T, bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị L) thì ngày 29/10/2009, vợ chồng cụ Y Thiếu Niê, cụ H'Rah ký Giấy chuyển nhượng cho các Ông Bà 2.800m² đất (28m mặt đường, sâu 100m) là một phần diện tích 5 thửa đất hai Cụ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với giá 55.000.000đ/sào và hai gia đình đã trả vợ chồng cụ Y Thiếu Niê 100.000.000 đồng.*

Ngày 27/11/2009, vợ chồng cụ Y Thiếu Niê và cụ H'Rah Mlô ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ 5 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Y Mlô và bà Đặng Thị Thùy L (ông Y Mlô là con trai của vợ chồng cụ Y Thiếu Niê). Ngày 08/12/2009, vợ chồng ông Y Miên Mlô, bà Đặng Thị Thùy L được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số AN 680439 (do in nhầm nên ghi là cấp cho “hộ bà Đặng Thị Thùy L và ông Y Miên Mlô”- trả lời của UBND huyện K) công nhận có quyền sử dụng toàn bộ 5 thửa đất nêu trên. Ngày 30/5/2012, tại Phòng công chứng nhà nước số X tỉnh Đắk Lắk, vợ chồng ông Y Miên Mlô, bà L ký **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** đối với cả 5 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông H, bà K. Ngày 15/6/2012, ông H bà K được UBND huyện K cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất** số BG 629544 công nhận có quyền sử dụng cả 5 thửa đất nêu trên với tổng diện tích 35.775m². Vợ chồng ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Y Mlô giao đủ diện tích 35,775m² đất (bao gồm cả 2.800m² đất vợ chồng cụ Y Thiếu Niê đã bán cho vợ chồng ông T, bà T và vợ chồng ông S, bà L), đồng thời yêu cầu vợ chồng ông Y Miên MLô trả 490.000.000 đồng nợ gốc và yêu cầu trả lãi theo quy định của pháp luật. Trong khi đó, vợ chồng ông Y Mlô yêu cầu Tòa án hủy **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** ngày 30/5/2012 vì vợ chồng ông H chưa thanh toán đủ tiền; còn vợ chồng ông Nguyễn Hùng T và vợ chồng ông Nguyễn Hồng S yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H đối với phần diện tích đất các Ông Bà đã mua trước đó của vợ chồng cụ Y Thiếu Niê vô hiệu.

Xét thấy:

{1}. Về số tiền nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông H đã thanh toán cho vợ chồng ông Y Miên MLô là bao nhiêu? thì thấy:

Vợ chồng ông H trình bày giá chuyển nhượng 35.775m² đất là 1.790.000.000 đồng; nhưng sau khi khấu trừ 2.000.000.000 đồng vợ chồng ông Y Mlô “mượn” của Ông Bà theo bản photocopy **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010, cộng với 330.000.000 đồng Ông Bà nộp vào Quỹ tín dụng Trung ương để giải chấp tài sản (quyền sử dụng diện tích đất này) và 50.000.000 đồng vợ chồng ông Y Miên MLô đã trả thì vợ chồng ông Y Mlô nợ Ông Bà 490.000.000 đồng nên đã viết **Giấy xác nhận** nợ ngày 29/5/2012.

Trong khi đó, vợ chồng ông Y Mlô trình bày giá chuyển nhượng 35.775m² đất là 1.967.000.000 đồng, khấu trừ 490.000.000 đồng Ông Bà nợ vợ chồng ông H theo **Giấy xác nhận** ngày 29/5/2012 thì vợ chồng ông H còn nợ Ông Bà 1.477.000.000 đồng; nhưng vợ chồng ông H chưa thanh toán nên Ông Bà có yêu cầu phản tố yêu cầu vợ chồng ông H trả 1.477.000.000 đồng, sau thay đổi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng (bút lục 159). Đối với việc ông H xuất trình bản photocopy **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010 để cho rằng Ông Bà có vay vợ chồng ông H 2.000.000.000 đồng thì ông Y Mlô và bà L không thừa nhận, nhưng khi được hỏi về khoản tiền này thì bà L khai: “Ông H khai tôi nợ 2.000.000.000 đồng tôi không đồng ý, đây là khoản tiền góp vốn làm ăn chung của những năm trước chúng tôi đã thanh toán với nhau...Sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ chúng tôi đều xé hai bản giấy gốc”, “Giấy tờ nhận tiền làm ăn trước đây không còn, năm nào

thanh toán hết năm đó, chỉ còn nợ 490.000.000 đồng” (bút lục 157, 159, 203). Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 24/8/2014, ông Y Mlô trình bày: “Chỉ có năm 2008, chúng tôi có mượn tiền của ông H (thực chất là góp vốn làm ăn chung), chúng tôi trả nợ, ông H trả lại giấy biên nhận gốc và tôi đã xé bỏ. Sau đó, năm 2009, chúng tôi có mượn của ông H và chúng tôi cũng đã trả nợ, ông H cũng đã trả lại bản gốc giấy vay mượn tiền này và chúng tôi cũng đã xé” (bút lục 137).

Xét thấy, nội dung các tài liệu trên thể hiện, tuy vợ chồng ông Y Miên MLô, bà L không trực tiếp thừa nhận có vay vợ chồng ông H 2 tỷ đồng theo bản photocopy **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010 do ông H xuất trình; nhưng lại gián tiếp thừa nhận trước đây có nhận của vợ chồng ông H, bà K tiền góp vốn làm ăn chung, tổng kết thì Ông Bà còn nợ vợ chồng ông H, bà K 490.000.000 đồng nên đã viết **Giấy xác nhận** nợ ngày 29/5/2012. Do đó, trong trường hợp này, lẽ ra Tòa án cần yêu cầu hai bên cung cấp thêm chứng cứ, tổ chức đối chất để làm rõ có phải chữ ký của vợ chồng ông Y Mlô tại **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010 hay không? vợ chồng ông Y Miên MLô khai trước đây có nhận tiền vợ chồng ông H góp vốn làm ăn chung thì đã nhận bao nhiêu? đã thanh toán bao nhiêu để đến ngày 29/5/2012 chốt sổ thì còn nợ 490.000.000 đồng nên đã viết **Giấy xác nhận** nợ? Làm rõ có hay không việc vợ chồng ông H vay 1.000.000.000 đồng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk, Phòng giao dịch Đại học Tây Nguyên theo Hợp đồng tín dụng số 2012057247 ngày 24/5/2012 và cho vợ chồng ông Y Mlô vay lại 330.000.000 đồng để tất toán giải chấp tài sản? Làm rõ ngày 29/5/2012 vợ chồng ông H hay vợ chồng ông Y Mlô là người trực tiếp nộp 330.000.000 đồng vào Quỹ tín dụng Trung ương để tất toán giải chấp tài sản?

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2012 giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H vô hiệu và chỉ căn cứ **Giấy xác nhận** ngày 29/5/2012, buộc vợ chồng ông Y Mlô trả vợ chồng ông H 490.000.000 đồng mà không xem xét yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H trình bày về việc có cho vợ chồng ông Y Mlô vay 2.000.000.000 đồng theo nội dung **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010 (bản photocopy) là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm trong khi chưa làm rõ những vấn đề nêu trên, nhưng đã nhận định **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010 do ông H xuất trình là bản photocopy nên không có giá trị pháp lý chứng minh; từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H trình bày về khoản tiền cho vay 2.000.000.000 đồng là chưa đủ cơ sở.

{2}. Về hiệu lực của **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng** 35.775m² đất ký giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H ngày 30/5/2012 tại Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk thì thấy:

{2.1}. Nguồn gốc 35.775 m² đất tại các thửa 235, 236, 237, 243, 244, tờ bản đồ 21, thôn Ea Krái, xã Đliê Ya, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là tài sản của vợ chồng cụ Y Thiếu Niê và cụ H'Rah Mlô, được UBND huyện K cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số AN 684396 ngày 28/10/2009. Thực tế, ngày 29/10/2009, vợ chồng cụ Y Thiếu Niê viết giấy (không có công chứng, chứng thực) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hùng T, bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị L 2.800m² đất (28m mặt đường, sâu 100m) và vợ chồng ông T, vợ

chồng ông S đã vào nhận đất, sử dụng. Do đó, việc ngày 27/11/2009, vợ chồng cụ Y Thiếu Niê ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ 35.775m² đất nêu trên cho vợ chồng con trai (là ông Y Mlô và bà Đặng Thị Thùy L) và vì thiếu kiểm tra nên ngày 08/12/2009 UBND huyện K cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số AN 680439 công nhận vợ chồng ông Y Mlô (in nhầm thành “hộ...”) có quyền sử dụng toàn bộ 35.775m² đất là không đúng. Tiếp đó, ngày 30/5/2012, tại Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk, vợ chồng ông Y Mlô ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 35.775m² đất nêu trên cho vợ chồng ông H và ngày 15/6/2012 vợ chồng ông H được UBND huyện K cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất** số BG 629544 công nhận có quyền sử dụng toàn bộ diện tích 35.775m² đất cũng là không đúng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H ngày 30/5/2012 đối với phần diện tích 2.800m² đất mà vợ chồng ông T và vợ chồng ông S đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng cụ Y Thiếu Niê ngày 29/10/2009 vô hiệu. Vợ chồng ông Nguyễn Hùng T và vợ chồng ông Nguyễn Hồng S là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H đối với phần diện tích đất các Ông Bà đã mua trước đó của vợ chồng cụ Y Thiếu Niê vô hiệu và giải quyết công nhận quyền sử dụng diện tích đất này cho các Ông Bà; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét đến yêu cầu của những người này trong cùng vụ án là thiếu sót, giải quyết không triệt để vụ án.

{2.2}. Đối với phần diện tích đất còn lại 32.975m² (35.775m² - 2.800m²) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H ngày 30/5/2012 tại Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk thì vợ chồng ông H đã được UBND huyện K công nhận có quyền sử dụng đất theo nội dung **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất** số BG 629544 ngày 15/6/2012. Tuy nhiên, như đã phân tích ở mục {1} nêu trên thì cần làm rõ vợ chồng ông H, bà K đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y Mlô (như trình bày của vợ chồng ông H là vợ chồng ông Y Mlô có vay Ông Bà 2 tỷ đồng ngày 30/8/2010...vv) hay chưa? từ đó mới có cơ sở xem xét hiệu lực của việc chuyển nhượng diện tích 32.975m² đất này.

Từ phân tích tại các mục {1}, {2} nêu trên, Hội đồng xét xử cấp giám đốc thẩm thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ, nên được chấp nhận.

{3}. Tranh chấp trong vụ án liên quan đến yêu cầu hủy một phần **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số AN 680439 mà UBND huyện K cấp cho “hộ bà Đặng Thị Thùy L và ông Y Miên Mlô” ngày 08/12/2009 và **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất** số BG 629544 mà UBND huyện K cấp cho vợ chồng ông H, bà K ngày 15/6/2012. Luật tố tụng hành chính 2015 và Bộ luật tố tụng dân sự 2015 có hiệu lực từ ngày 01/7/2016 mà theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính 2015 và khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì yêu cầu hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của các đương sự trong vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành *Thông báo* số 22/2018/TB-TLVA ngày 27/4/2018 về thụ lý sơ thẩm lại vụ án (bl 281).

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành *Quyết định* số 22/2018/QĐ-DSST ngày 04/6/2018 (bl 282) chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K giải quyết sơ thẩm lại.

- Tòa án nhân dân huyện K ban hành *Thông báo* số 81/TB-TLVA ngày 12/6/2018 thụ lý sơ thẩm lại vụ án thì:

+ *Nguyên đơn; bị đơn* giữ nguyên trình bày và yêu cầu từ phiên tòa sơ thẩm lần trước;

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là vợ chồng ông Nguyễn Hùng T trình bày sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2015/DSPT ngày 05/02/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực thi hành thì vợ chồng ông Y Miên MLô được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng 35.775m² đất tại 05 thửa đất và đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho Ông Bà quyền sử dụng 02 thửa đất và Ông Bà đã được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ngày 21/01/2016 đối với 02 thửa đất có tổng diện tích 3.488 m² (1.288,0m² + 2.200m²); do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng Ông Bà.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (mới xuất hiện)* là vợ chồng ông Lê Thanh Ng (vợ là bà Nguyễn Thị Thanh H) trình bày: Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2015/DSPT ngày 05/02/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực thi hành thì vợ chồng ông Y MLô được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng 35.775m² đất tại 05 thửa đất số 235, 236, 237, 243, 244. Sau đó, vợ chồng ông Y MLô ký Hợp đồng chuyển nhượng cho Ông Bà quyền sử dụng 02 thửa đất và Ông Bà đã được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất* ngày 13/01/2017; như vậy, Ông Bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Y MLô theo quyết định của Bản án có hiệu lực thi hành, là người thứ ba ngay tình nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng Ông Bà.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (mới xuất hiện)* là vợ chồng ông Đặng Trần V (vợ là bà Nguyễn Thị L) trình bày: Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2015/DSPT ngày 05/02/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực thi hành thì vợ chồng ông Y MLô được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng 35.775m² đất tại 05 thửa đất. Sau đó, vợ chồng ông Y MLô ký Hợp đồng chuyển nhượng cho Ông Bà và Ông Bà đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 298, tờ bản đồ 98 diện tích 13.990,6m² ngày 13/01/2017; như vậy, Ông Bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Y MLô theo quyết định của Bản án có hiệu lực thi hành, là người thứ ba ngay tình nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Bà.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (mới xuất hiện)* là Ngân hàng Thương mại Cổ phần C trình bày: Ngày 13/11/2018 vợ chồng ông Lê Thanh Ng

thể chấp quyền sử dụng diện tích đất đã được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ngày 13/01/2017, vay tiền Ngân hàng. Nay chưa đến hạn trả nợ nên Ngân hàng chưa kiện đòi nhưng đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 02/3/2020, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ Điều 122, Điều 128, Điều 138, Điều 256, Điều 410, khoản 7 Điều 698, khoản 3 Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 122, Điều 131, Điều 133, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K về việc buộc ông Y Miên Mlô, bà Đặng Thị Thùy L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Miên Mlô, bà Đặng Thị Thùy L với ông Hồ Ngọc H, bà Đặng Thị K ngày 30/5/2012 theo số công chứng 1159, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 35.775m² tại các thửa 235, 236, 237, 243, 244 tờ bản đồ số 23, địa chỉ thửa đất tại buôn Ea Dua (nay là thôn Ea Krái), xã Đliêya, huyện K, tỉnh Đắk Lắk,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K về việc buộc ông Y Mlô bà Đặng Thị Thùy L phải trả 490.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà K về việc buộc ông Miên, bà L phải trả lãi suất phát sinh.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Miên, bà L về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện K đã cấp cho ông H, bà K.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thanh Th, chị Trần Thị Thanh Th1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

- Vợ chồng ông H kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 187/2020/DS-PT ngày 05/10/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

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

[1.1] *Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DSST ngày 02/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.*

[1.2] *Áp dụng Điều 122, Điều 128, Điều 138, Điều 256, Điều 283, Điều 285, Điều 286, Điều 290, Điều 410, Điều 476, Điều 477, khoản 7 Điều 698, khoản 3 Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 122, Điều 131, Điều 133, Điều 468, Điều 469, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 Ng quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án,*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K. Buộc ông Y Miên Mlô, bà Đặng Thị Thùy L phải trả cho ông H, bà K số tiền 803.695.278 đồng, trong đó nợ gốc 490.000.000 đồng, nợ lãi 313.695.278 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi

hành án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc H và bà Đặng Thị K về việc buộc ông Y Miên Mlô, bà Đặng Thị Thùy L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Y Miên Mlô, bà Đặng Thị Thùy L với bên nhận chuyển nhượng ông Võ Ngọc H, bà Đặng Thị K đối với diện tích 35.775m² tại các thửa đất số 235, 236, 237, 243, 244 thuộc tờ bản đồ số 23, tại buôn Ea Dua (Nay là thôn Ea Krái) xã Đliêya, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số X tỉnh Đắk Lắk, số 1159 ngày 30/5/2019).

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y Miên Mlô, bà Đặng Thị Thùy L về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện K đã cấp cho ông H, bà K.

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thanh Thúy, chị Trần Thị Thanh Th1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Sau khi xét xử phúc thẩm:

- Vợ chồng ông H gửi nhiều đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 187/2020/DS-PT ngày 05/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 61/KNGĐT-VKS-DS ngày 11/5/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 187/2020/DSPT ngày 05/10/2020 của TAND tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 02/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện K; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh huyện K, tỉnh Đắk Lắk xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc 35.775 m² đất, thuộc các thửa số 235, 236, 237, 243, 244, tờ bản đồ số 21, thôn Ea Krái, xã Đliê Ya, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là tài sản của vợ chồng cụ Y Thiều Niê và cụ H'Rah Mlô được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 684396 ngày 28/10/2009. Ngày 29/10/2009 vợ chồng cụ Y Thiều Niê, cụ H'Rah ký giấy (không được công chứng, chứng thực) chuyển nhượng chung cho vợ chồng ông Nguyễn Hùng T (vợ là bà Nguyễn Thị T) và vợ chồng ông Nguyễn Hồng S (vợ là bà Nguyễn Thị L) 2.800m² đất (28m mặt đường, sâu 100m) là một phần trong tổng diện tích 35.775 m² đất thuộc 5 thửa đất nêu trên, với giá 55.000.000đ/sào và vợ chồng ông T và vợ chồng ông S đã trả vợ chồng cụ Y Thiều Niê 100.000.000 đồng.

[2] Ngày 27/11/2009 vợ chồng cụ Y Thiều Niê ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 35.775m² đất tại 5 thửa đất nêu trên cho vợ chồng con trai là ông Y Mlô (vợ ông Y Mlô là bà Đặng Thị Thùy L). Ngày 08/12/2009, vợ chồng ông Y Mlô được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri AN 680439 (do in nhầm nên ghi là cấp cho “*hộ bà Đặng Thị Thùy L và ông Y Miên Mlô*”- trả lời của UBND huyện K) đối với 35.775m² đất tại 5 thửa đất nêu trên. Ngày 30/5/2012, tại Phòng Công chứng nhà nước số X tỉnh Đắk Lắk vợ chồng ông Y Mlô ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 35.775m² đất tại 5 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Võ Ngọc H (vợ ông H là bà K). Ngày 15/6/2012 vợ chồng ông H được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất* số BG 629544 công nhận có quyền sử dụng cả 5 thửa đất nêu trên với tổng diện tích 35.775m².

[3] Ngày 04/12/2012, vợ chồng ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Y Mlô giao đủ diện tích 35,775m² đất (bao gồm cả 2.800m² đất vợ chồng cụ Y Thiều Niê đã chuyển nhượng chung cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông S), đồng thời yêu cầu vợ chồng ông Y Mlô trả 490.000.000 đồng nợ gốc và yêu cầu trả lãi theo quy định của pháp luật. Trong khi đó, vợ chồng ông Y Mlô yêu cầu Tòa án hủy *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 30/5/2012 vì vợ chồng ông H chưa thanh toán tiền; còn vợ chồng ông Nguyễn Hùng T và vợ chồng ông Nguyễn Hồng S yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H đối với phần diện tích đất các Ông Bà đã nhận chuyển nhượng trước đó của vợ chồng cụ Y Thiều Niê là vô hiệu.

[4] Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2015/DSPT ngày 05/02/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2014/DSST ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện K với quyết định: Không công nhận vợ chồng ông H có quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y Mlô theo Hợp đồng lập tại Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk ngày 30/5/2012, vợ chồng ông Y Mlô được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất đã ký Hợp đồng chuyển nhượng và đã sang tên vợ chồng ông H; buộc vợ chồng ông Y Mlô trả vợ chồng ông H số tiền nợ 490.000.000 đồng.

[5] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 25/2018/GĐT-DS ngày 12/01/2018, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2015/DSPT ngày 05/02/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2014/DS-ST ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện K, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết sơ thẩm lại với nhận định:

[5.1]. Vợ chồng ông H trình bày giá chuyển nhượng 35.775m² đất là 1.790.000.000 đồng; khấu trừ 2.000.000.000 đồng vợ chồng ông Y Mlô mượn theo bản photocopy *Giấy biên nhận* ngày 30/8/2010, 330.000.000 đồng vợ chồng ông H nộp vào Quỹ tín dụng Trung ương giải chấp quyền sử dụng 5 thửa đất vợ chồng ông Y Mlô thế chấp và vợ chồng ông Y Miên Mlô, 50.000.000 đồng vợ chồng ông Y Mlô trả thêm thì vợ chồng ông Y Mlô còn nợ 490.000.000 đồng nên đã viết Giấy ngày 29/5/2012 xác nhận nợ 490 triệu đồng (bút lục 12). Trong khi đó, vợ chồng

ông Y Mlô trình bày giá chuyên nhượng 35.775m² đất là 1.967.000.000 đồng, vợ chồng ông H lừa Ông Bà ký hợp đồng nhưng không giao tiền; khấu trừ 490.000.000 đồng nợ theo **Giấy xác nhận** ngày 29/5/2012 thì vợ chồng ông H còn nợ vợ chồng ông Y Mlô 1.477.000.000 đồng nên phản tố yêu cầu vợ chồng ông H trả 1.477.000.000 đồng, sau đó thay đổi yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyên nhượng (bút lục 159). Đối với việc ông H xuất trình bản photocopy **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010 để cho rằng vợ chồng ông Y Mlô có vay vợ chồng ông H 2.000.000.000 đồng thì vợ chồng ông Y Mlô không thừa nhận, tuy nhiên, bà L lại khai “Ông H khai tôi nợ 2.000.000.000 đồng tôi không đồng ý, đây là khoản tiền góp vốn làm ăn chung của những năm trước chúng tôi đã thanh toán với nhau...Sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ chúng tôi đều xé hai bản giấy gốc”, “Giấy tờ nhận tiền làm ăn trước đây không còn, năm nào thanh toán hết năm đó, chỉ còn nợ 490.000.000 đồng” (bút lục 157, 159, 203) và tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 24/8/2014, ông Y Mlô khai “Chỉ có năm 2008, chúng tôi có mượn tiền của ông H (thực chất là góp vốn làm ăn chung), chúng tôi trả nợ, ông H trả lại giấy biên nhận gốc và tôi đã xé bỏ. Sau đó, năm 2009, chúng tôi có mượn của ông H và chúng tôi cũng đã trả nợ, ông H cũng đã trả lại bản gốc giấy vay mượn tiền này và chúng tôi cũng đã xé” (bl 137). Xét, nội dung các tài liệu trên thể hiện, tuy vợ chồng ông Y Mlô không trực tiếp thừa nhận có vay vợ chồng ông H 2 tỷ đồng theo bản photocopy **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010, nhưng gián tiếp thừa nhận trước đây có nhận của vợ chồng ông H tiền góp vốn làm ăn chung, tổng kết thì còn nợ vợ chồng ông H 490.000.000 đồng nên đã viết **Giấy xác nhận** nợ ngày 29/5/2012. Do đó, trong trường hợp này, lẽ ra Tòa án cần yêu cầu hai bên cung cấp thêm chứng cứ, tổ chức đối chất để làm rõ có phải chữ ký của vợ chồng ông Y Mlô tại **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010 hay không? vợ chồng ông Y Mlô khai trước đây có nhận tiền vợ chồng ông H góp vốn làm ăn chung thì đã nhận bao nhiêu? đã thanh toán bao nhiêu để đến ngày 29/5/2012 chốt sổ thì còn nợ 490.000.000 đồng nên đã viết **Giấy xác nhận** nợ? Làm rõ có hay không việc vợ chồng ông H vay 1.000.000.000 đồng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk, Phòng giao dịch Đại học Tây Nguyên theo Hợp đồng tín dụng số 2012057247 ngày 24/5/2012 và cho vợ chồng ông Y Mlô vay lại 330.000.000 đồng để tất toán giải chấp tài sản? Làm rõ ngày 29/5/2012 vợ chồng ông H hay vợ chồng ông Y Mlô là người trực tiếp nộp 330.000.000 đồng vào Quỹ tín dụng Trung ương để tất toán giải chấp tài sản? Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2012 giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H vô hiệu và chỉ căn cứ **Giấy xác nhận** ngày 29/5/2012, buộc vợ chồng ông Y Mlô trả vợ chồng ông H 490.000.000 đồng mà không xem xét yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H trình bày về việc có cho vợ chồng ông Y Mlô vay 2.000.000.000 đồng theo nội dung **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010 (bản photocopy) là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm trong khi chưa làm rõ những vấn đề nêu trên, nhưng đã nhận định **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010 do ông H xuất trình là bản photocopy nên không có giá trị pháp lý chứng minh; từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H trình bày về khoản tiền cho vay 2 tỷ đồng là chưa đủ cơ sở.

[5.2]. Vợ chồng cụ Y Thiều Niê được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 684396 ngày 28/10/2009 công nhận có quyền sử dụng 35.775m² đất. Ngày 29/10/2009, vợ chồng cụ Y Thiều Niê viết giấy (không có công chứng, chứng thực) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hùng T và vợ chồng ông Nguyễn Hồng S 2.800m² đất (28m mặt đường, sâu 100m), vợ chồng ông T và vợ chồng ông S đã nhận đất, sử dụng. Do đó, việc ngày 27/11/2009, vợ chồng cụ Y Thiều Niê ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ 35.775m² đất nêu trên cho vợ chồng con trai là ông Y Mlô (vợ là bà L) và do thiếu kiểm tra nên ngày 08/12/2009 UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 680439 công nhận vợ chồng ông Y Mlô (in nhầm thành “hộ...”) có quyền sử dụng toàn bộ 35.775m² đất là không đúng. Tiếp đó, ngày 30/5/2012, tại Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk, vợ chồng ông Y Mlô ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 35.775m² đất nêu trên cho vợ chồng ông H và ngày 15/6/2012 vợ chồng ông H được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất* số BG 629544 công nhận có quyền sử dụng toàn bộ diện tích 35.775m² đất cũng là không đúng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H ngày 30/5/2012 đối với phần diện tích 2.800m² đất mà vợ chồng ông T và vợ chồng ông S đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng cụ Y Thiều Niê ngày 29/10/2009 là vô hiệu. Vợ chồng ông Nguyễn Hùng T và vợ chồng ông Nguyễn Hồng S là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H đối với phần diện tích đất các Ông Bà đã mua trước đó của vợ chồng cụ Y Thiều Niê vô hiệu và giải quyết công nhận quyền sử dụng diện tích đất này cho các Ông Bà, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét đến yêu cầu của những người này trong cùng vụ án là thiếu sót, giải quyết không triệt để vụ án. Đối với phần diện tích đất còn lại 32.975m² (35.775m² - 2.800m²) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H ngày 30/5/2012 tại Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk thì vợ chồng ông H đã được UBND huyện K công nhận có quyền sử dụng đất theo nội dung *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất* số BG 629544 ngày 15/6/2012, tuy nhiên, như đã phân tích ở các mục trên thì cần làm rõ vợ chồng ông H đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y Mlô (như trình bày của vợ chồng ông H là vợ chồng ông YMiên Mlô có vay vợ chồng ông H 2 tỷ đồng ngày 30/8/2010...vv) hay chưa? từ đó mới có cơ sở xem xét hiệu lực của việc chuyển nhượng diện tích 32.975m² đất này.

[6] Không đồng ý với nhận định tại Quyết định giám đốc thẩm số 25/2018/GĐT-DS ngày 12/01/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, ngày 12/4/2018 Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Văn bản số 228/TA-DS kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét lại Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (bút lục 503 - 506). Tại **Thông báo** giải quyết Đơn đề nghị giám đốc thẩm số 213/TB-TA ngày 18/6/2018 Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (do Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thừa ủy quyền ký) trả lời Chánh án TAND tỉnh Đắk Lắk như

sau: “Việc vợ chồng ông Y Mlô chuyển nhượng 35.775m² đất rẫy cho vợ chồng H là xuất phát từ việc vợ chồng ông Y Mlô nợ 2.000.000.000 đồng của vợ chồng ông H theo Giấy biên nhận ngày 30/8/2010 (bản photocopy nhưng bà L thừa nhận đã ký giấy này). Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2012 giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H vô hiệu và vợ chồng ông Y Mlô chỉ nợ vợ chồng ông H 490.000.000 đồng theo Giấy xác nhận nợ ngày 29/5/2012; từ đó hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2012 giữa vợ chồng ông Y Mlô với vợ chồng ông H và buộc vợ chồng ông Y Mlô trả cho vợ chồng ông H số tiền 490.000.000 đồng là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng Giấy biên nhận ngày 30/8/2010 do ông H xuất trình là bản photocopy nên không có giá trị pháp lý, từ đó giữ nguyên bản án sơ thẩm cũng là không đúng...” (bl 514).

[7] Từ các tài liệu, chứng cứ viện dẫn, phân tích và trả lời của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét thấy: Đủ cơ sở xác định vợ chồng ông Y Mlô có vay vợ chồng ông H theo nội dung **Giấy biên nhận** ngày 30/8/2010 số tiền 2.000.000.000 đồng, cuối năm 2011 vợ chồng ông Y Mlô đã trả 50.000.000 đồng nên còn nợ 1.950.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên vợ chồng ông Y Mlô đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông H quyền sử dụng 35.775m² đất tại các thửa đất số 235, 236, 237, 243, 244 mà vợ chồng ông Y Mlô được Ủy ban nhân dân huyện K cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số sêri AN 680439 ngày 08/12/2009. Do quyền sử dụng các thửa đất này hiện vợ chồng ông Y Mlô đang thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng Trung ương - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, do đó vợ chồng ông H đã nộp vào Quỹ tín dụng Trung ương - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk 330.000.000 đồng giải chấp tài sản thế chấp và ngày 30/5/2012 tại Phòng Công chứng nhà nước số X tỉnh Đắk Lắk vợ chồng ông Y Mlô ký **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**, chuyển nhượng cho vợ chồng ông H quyền sử dụng 5 thửa đất nêu trên với giá 1.790.000.000 đồng. Sau khi khấu trừ 1.950.000.000 đồng vợ chồng ông Y Mlô còn nợ và 330 triệu đồng vợ chồng ông H đã nộp vào Quỹ tín dụng Trung ương - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (nay là Ngân hàng HTX Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk) thì vợ chồng ông Y Mlô đã viết Giấy ngày 29/5/2012 xác nhận còn nợ vợ chồng ông H 490.000.000 đồng (bút lục 12). Vợ chồng ông H đã được UBND huyện K cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất** số BG 629544 ngày 15/6/2012 công nhận có quyền sử dụng 35.775m² đất tại 05 thửa đất. Vì các lẽ trên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không công nhận có việc vợ chồng ông H đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Y Mlô theo nội dung **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** lập ngày 30/5/2012 tại Phòng Công chứng nhà nước số X tỉnh Đắk Lắk nên không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ xác định vợ chồng ông Y Mlô còn nợ vợ chồng ông H 490 triệu đồng để buộc trả nợ, là không đúng với các tài liệu, chứng cứ khách quan có trong hồ sơ vụ án đã được Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận định tại Quyết định giám đốc thẩm và trả lời của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (do Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thừa ủy quyền ký) tại **Thông báo** số 213/TB-TA ngày 18/6/2018.

[8] Xét, đối với diện tích 35.775m² đất, tại các thửa đất số 235, 236, 237,

243, 244 mà vợ chồng ông Y Mlô được Ủy ban nhân dân huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri AN 680439 ngày 08/12/2009; năm 2012 chuyển nhượng cho vợ chồng ông H và vợ chồng ông H được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số BG 629544 ngày 15/6/2012 thì: [8.1]. Năm 2009 vợ chồng cụ Y Thiều Niê (là cha mẹ ông Y Miên Mlô) đã viết giấy (không có công chứng, chứng thực) chuyển nhượng chung cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và vợ chồng ông Nguyễn Hồng S 2.800m² đất, trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất (có công chứng) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y Miên Mlô. Vợ chồng ông Y Mlô căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2015/DSPT ngày 05/02/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực thi hành, liên hệ và được UBND huyện K cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 35.775m² đất tại 05 thửa đất trước đây. Sau đó, vợ chồng ông Y Mlô ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, vợ chồng ông S được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri CD 202766 ngày 21/01/2016 đối với 3.488m² đất (gồm thửa số 269 diện tích 1.288,0m² và thửa số 275 diện tích 2.200m², tờ bản đồ 21), tại xã Đliê Ya, huyện K; [8.2]. Vợ chồng ông Y Mlô còn ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Lê Thanh Ng (vợ chồng ông Ng được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri CG 021191 ngày 13/01/2017 đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 98 diện tích 16.009,9m²); ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đặng Trần V (vợ chồng ông V được UBND huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri CG 021192 ngày 13/01/2017 đối với thửa đất số 298, tờ bản đồ số 98, diện tích 13.990,6m²) đều tại xã Đliê Ya, huyện K; [8.3]. Theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự 2005 (Điều 133 Bộ luật dân sự 2015) thì vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, vợ chồng ông Lê Thanh Ng và vợ chồng ông Đặng Trần V giao dịch nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Y Mlô (người có quyền sử dụng đất theo quyết định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2015/DSPT ngày 05/02/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực thi hành) nên là người thứ ba ngay tình được bảo vệ quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

[9] Từ các tài liệu, chứng cứ viện dẫn và phân tích tại các luận điểm nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 61/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 187/2020/DS-PT ngày 05/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 02/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại: Buộc vợ chồng ông Y Mlô trả vợ chồng ông H số tiền còn nợ 490 triệu đồng và buộc trả lãi; Buộc vợ chồng ông Y Mlô trả vợ chồng ông H giá trị quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo nội dung *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* lập ngày 30/5/2012 tại Phòng Công chứng nhà nước số X tỉnh Đắk Lắk theo giá trị trường tại thời điểm hiện tại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 187/2020/DS-PT ngày 05/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 02/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật;

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng xét xử giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- TAND huyện K, tỉnh Đắk Lắk (02 bản kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Viện trưởng VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Kim Nhân