

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **189/2024/DS-PT**

Ngày 31/5/2024

V/v: *Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất.*

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Kim Khánh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Ngọc Sâm và bà Đinh Thị Tuyết

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Quang Hùng - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2024/TLPT - DS ngày 16/01/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2024/QĐXX-PT ngày 15 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hoàng Phi L; sinh năm: 1996; Địa chỉ: Số E đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức D; sinh năm: 1992; địa chỉ: Số A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

**\* Bị đơn:**

- Bà Mai Nữ Hoàng A, sinh năm: 1988; Địa chỉ: Thôn C, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Lê Anh T, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Hiện đang chấp hành án tại trại giam Đ, Bộ C. Có mặt.

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

+ Bà Sơn Thị Ngọc U, sinh năm: 1990; Địa chỉ: Số C đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Bùi Vương Quang T1; Địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Phi H, sinh năm: 1971; Địa chỉ: Số E đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Bà Cao Thị B; Địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Phan Ngọc L1, sinh năm: 1988; Địa chỉ: Số nhà H đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Số H đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Phạm Chí T4, sinh năm: 1983; Địa chỉ: Thôn C, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Địa chỉ liên lạc: Số D P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Văn phòng C1; Địa chỉ: Số A Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Ngày 19/12/2019 ông Nguyễn Hoàng Phi L (nguyên đơn) và vợ chồng ông Lê Anh T, bà Mai Nữ Hoàng A (bị đơn) thỏa thuận chuyển nhượng tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100, diện tích: 118 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CP 094694 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/11/2018, cập nhật thay đổi tên người sử dụng đất cho bị đơn vào ngày 20/11/2019; giá trị chuyển nhượng là 1.500.000.000đồng. trong ngày 19/12/2019 các bên giao nhận tiền, tài sản quản lý sử dụng và cùng nhau đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng CNQSDĐ số 1072/2019/HĐCN; Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng là 20.000.000đồng;

Quá trình sử dụng năm 2020 nguyên đơn có sơn sửa lại nền, làm mái phía trước giá trị 100.000.000đồng. Sau khi định giá năm 2022 đến nay nguyên đơn không làm gì thêm.

Nguyên đơn liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đ1 (không nhớ thời gian) để làm thủ tục chỉnh lý biên động QSDĐ thì được thông báo thửa đất số 1072 đang bị ngăn chặn, cấm chuyển dịch nên không thể làm thủ tục sang tên chỉnh lý biên động cho nguyên đơn được. Vì vậy ngày 20/7/2020 nguyên đơn đã thay bị đơn nộp số tiền 350.000.000đồng vào Chi cục thi hành án (thực hiện nghĩa vụ với bà Lê Thị Ngọc U1) và tại Quyết định số 101/QĐ-CCTHADS ngày 20/7/2020 của Chi cục thi hành án thành phố Buôn Ma Thuột đã đình chỉ thi hành án và ngày 17/7/2020. Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành Quyết định số 12/2020/QĐ-BPKCTT về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2019/QĐ-BPKCTT

ngày 21/11/2019. (Đối với nội dung trả 350.000.000đồng nêu trên nguyên đơn chỉ trình bày không yêu cầu Tòa án giải quyết).

Ngày 20/7/2020 nguyên đơn liên hệ với cơ quan Nhà nước để thực hiện chính lý biến động thửa đất số 1072 theo quy định nhưng được trả lời thửa đất nêu trên đang bị cơ quan Công an tạm ngừng giao dịch nên không thực hiện được.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ ngày 19/12/2019 do Văn phòng C1 chứng nhận số: 0890, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD. Để thực hiện thủ tục đăng ký sang tên QSDĐ cho nguyên đơn đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100, diện tích 118 m<sup>2</sup> theo quy định pháp luật. Trường hợp bị đơn không thực hiện được hợp đồng thì yêu cầu bị đơn trả lại 1.500.000.000đồng, chi phí sửa nhà 100.000.000đồng và lãi suất 10%/năm kể từ thời điểm ký hợp đồng đến thời điểm xét xử.

Đối với kết quả thẩm định và định giá: Nguyên đơn đồng ý không có ý kiến gì.

Về chi phí tố tụng đã tạm ứng nộp số tiền 3.000.000đồng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*\* Theo bản tự khai bị đơn trình bày như sau:*

Ngày 19/12/2019 vợ chồng bị đơn chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100, diện tích: 118 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số CP 094694 cho nguyên đơn; giá trị chuyển nhượng 1.500.000.000đồng (hợp đồng công chứng chỉ ghi giá trị 20.000.000đồng) sau khi các bên giao tiền xong, bị đơn đã giao GCNQSDĐ và tài sản trên thực tế cho nguyên đơn quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2019 đến nay, quá trình sử dụng nguyên đơn có sơn sửa lại nhà và làm mái che phía trước giá trị khoảng 100.000.000đồng là đúng.

Nguyên vọng bị đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng do đất bị ngăn chặn từ Cơ quan điều tra và Cơ quan thi hành án dân sự nên hiện nay vẫn chưa thực hiện được các thủ tục theo quy định cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, trường hợp nếu không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bị đơn đồng ý trả 1.500.000.000đồng tiền đã nhận và lãi suất 10%/năm kể từ thời điểm ký hợp đồng đến thời điểm xét xử và tiền nguyên đơn bỏ ra sửa nhà 100.000.000đồng.

Ngoài tài sản là thửa đất nêu trên vợ chồng bị đơn không còn tài sản nào khác

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Bà Cao Thị B trình bày: Không đồng ý việc nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ.

+ Ông Nguyễn Phi H trình bày: Theo Quyết định thi hành án số 992/QĐ-CCTHADS ngày 09/12/2020 của chi cục THADS thành phố B thì bị đơn có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 1.380.000.000đồng, đến nay chưa thực hiện. Nhưng đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ giữa nguyên đơn và bị đơn, ông đồng ý vì nguyên đơn là con của ông.

+ Ông **Bùi Vương Quang T1** trình bày: Theo Bản án số 103/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án **Buôn Ma T5** thì vợ chồng bị đơn phải trả cho ông số tiền 600.000.000đồng nhưng đến nay chưa thực hiện, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và bảo vệ quyền lợi cho ông.

+ Ông **Nguyễn Văn T2** trình bày: Tại Bản án số 66/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án **Buôn Ma T5** buộc bị đơn phải trả cho ông 50.000.000đồng tiền gốc và lãi nhưng đến nay vẫn chưa thi hành, yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông.

+ Ông **Phan Ngọc L1** và **Son Thị Ngọc U** trình bày: Theo Bản án số 113/2020/HS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án **Buôn Ma T5** thì vợ chồng bị đơn phải trả cho ông **L1** số tiền 100.000.000đồng, trả cho bà **U** số tiền 250.000.000đồng nhưng đến nay chưa thực hiện nên không đồng ý việc nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ.

+ Bà **Nguyễn Thị T3** và ông **Phạm Chí T4** trình bày: Theo Bản án số 60/2022/HS-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án tỉnh Đắk Lắk thì vợ chồng bị đơn mỗi người phải trả cho bà **T3** số tiền 82.500.000đồng, trả cho ông **T4** số tiền 490.000.000đồng nhưng đến nay chưa thực hiện nên không đồng ý việc nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ.

+ **Văn phòng C1** trình bày: Nội dung và hình thức hợp đồng đúng theo quy định pháp luật; tuy nhiên sau đó phát hiện văn bản công chứng nêu trên có dấu hiệu giả tạo và đã bị Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn; vì vậy Văn phòng công chứng đã thông báo mời các bên đến hủy hợp đồng chuyển nhượng do việc giao kết trái pháp luật nhưng các bên đều không hợp tác.

Quan điểm của **Văn phòng C1** đề nghị Tòa án hủy hợp đồng CNQSDĐ số 1072/2019/HĐCN ngày 19/12/2019 do **Văn phòng C1** chứng nhận số: 0890, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD.

**Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 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 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Hoàng Phi L** đối với: Buộc ông **Lê Anh T** và bà **Mai Nữ Hoàng A** trả cho ông **Nguyễn Hoàng Phi L** số tiền nhận chuyển nhượng 1.500.000.000đồng, lãi là 380.958.667đồng và 100.000.000đồng tiền sửa nhà, tổng cộng là 1.980.958.667 đồng (Một tỷ, chín trăm tám mươi triệu, chín trăm năm mươi tám ngàn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1072/2019/HĐCN ngày 19/12/2019 do **Văn phòng C1** chứng nhận số 0890, quyền số 12 TP/CC-

SCC/HĐGD đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100, diện tích 118 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: **Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** giữa ông **Nguyễn Hoàng Phi L**, ông **Lê Anh T** và bà **Mai Nữ Hoàng A**.

- Buộc ông **Nguyễn Hoàng Phi L** phải giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100, diện tích 118 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: **Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm: nhà xây cấp 4 tường xây bằng gạch mái lợp tôn thiếc, gác lửng, nền lát gạch hoa diện tích 77,5m<sup>2</sup>, mái che khung sắt diện tích 7,5m<sup>2</sup> cho ông **Lê Anh T** và bà **Mai Nữ Hoàng A** nhận quản lý sử dụng.

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 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Các ngày 02 và ngày 06 tháng 10 năm 2023, ông **Nguyễn Hoàng Phi L**, bà **Mai Nữ Hoàng A** có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn bà **Mai Nữ Hoàng A** giữ nguyên ý kiến và yêu cầu kháng cáo.

#### ***Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:***

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Sau khi phân tích lập luận, Đại diện viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn la có căn cứ, nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Hoàng Phi L** với ông **Lê Anh T** và bà **Mai Nữ Hoàng A**.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: ông **Nguyễn Hoàng Phi L** và **Mai Nữ Hoàng A** có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên Tòa án nhân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 19/12/2019 ông nguyên đơn **Nguyễn Hoàng Phi L** với bị đơn vợ chồng ông **Lê Anh T**, bà **Mai Nữ Hoàng A** thỏa thuận chuyển nhượng tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100, diện tích: 118 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: **Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CP 094694 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 28/11/2018, cập nhật thay đổi tên người sử dụng đất cho bị đơn vào ngày 20/11/2019; giá trị chuyển nhượng là 1.500.000.000đồng. trong ngày 19/12/2019 bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền

và bên chuyển nhượng cũng đã giao tài sản nhà, đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng. Hai bên cùng nhau đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng CNQSDĐ số 1072/2019/HĐCN.

Quá trình sử dụng nhà, đất, thì năm 2020 ông L đã sơn sửa lại nền nhà, làm mái phía trước giá trị thành tiền là 100.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ông khi ông L liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đ1 (không nhớ thời gian) để làm thủ tục chính lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được thông báo thửa đất số 1072 đang bị ngăn chặn, cấm chuyển dịch nên không thể làm thủ tục sang tên chính lý biến động được. Vì vậy ngày 20/7/2020 nguyên đơn ông L đã nộp thay cho bị đơn bà A, ông T số tiền 350.000.000 đồng vào Chi cục thi hành án (thực hiện nghĩa vụ với bà Lê Thị Ngọc U1), nên Chi cục thi hành án thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành Quyết định số 101/QĐ-CCTHADS ngày 20/7/2020 đình chỉ thi hành án. Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cũng đã ban hành Quyết định số 12/2020/QĐ-BPKCTT về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/11/2019. (Đối với nội dung trả 350.000.000 đồng nêu trên nguyên đơn chỉ trình bày không yêu cầu Tòa án giải quyết).

Ngày 20/7/2020 nguyên đơn ông L tiếp tục liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện chính lý biến động thửa đất số 1072 theo quy định, nhưng được trả lời thửa đất nêu trên đang bị cơ quan Điều tra - Công an tỉnh Đ tạm ngừng giao dịch để điều tra vụ án hình sự đối với ông T, bà A và cho đến nay thì vẫn chưa làm thủ tục được.

Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ ngày 19/12/2019 do Văn phòng C1 chứng nhận số: 0890, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD. Để thực hiện thủ tục đăng ký sang tên QSDĐ cho nguyên đơn đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100, diện tích 118 m<sup>2</sup> theo quy định pháp luật. Trường hợp bị đơn không thực hiện được hợp đồng thì yêu cầu bị đơn trả lại 1.500.000.000 đồng, chi phí sửa nhà 100.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm kể từ thời điểm ký hợp đồng đến thời điểm xét xử.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng Phi L và bà Mai Nữ Hoàng A thì thấy rằng:

[3.1] Đối với giao dịch giữa ông L và ông T bà A: Ngày 19/12/2019, ông Nguyễn Hoàng Phi L và ông Lê Anh T, bà Mai Nữ Hoàng A thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100; diện tích 118m<sup>2</sup>; địa chỉ: Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng được công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Bị đơn bà A, ông T cũng thừa nhận sự việc chuyển nhượng nêu trên là tự nguyện, không có sự ép buộc hay vì mục đích nào khác.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình là thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng, bị đơn đã giao cho nguyên đơn quản lý sử dụng nhà đất và giấy tờ liên quan đến thửa đất để nguyên đơn làm thủ tục đăng ký biến động sang tên cho nguyên đơn. Sau khi nhận đất thì nguyên đơn trực tiếp quản lý sử dụng và cải tạo lại căn nhà trên đất.

Về giá trị chuyển nhượng: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, nhưng giá trị thực là mà các bên thỏa thuận là 1.500.000.000 đồng. Nội dung này các bên thừa nhận nên không phải chứng minh.

Như vậy, xét thấy xét thấy giao dịch dân sự (chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100; diện tích 118m<sup>2</sup>; địa chỉ: Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) giữa ông Nguyễn Hoàng Phi L với ông Nguyễn Tuấn A1, bà Mai Nữ Hoàng A đã đảm bảo đầy đủ các điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, 129 Bộ Luật Dân sự, việc chuyển nhượng quyền đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 188 Luật Đất đai.

[3.2] Đối với ý kiến của văn phòng C1 thì thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Văn phòng C1 có văn bản trình bày ý kiến (BL52) cho rằng: “Về hình thức và nội dung thì văn bản công chứng nêu trên là bảo đảm tính xác thực, đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên sau đó văn phòng công chứng phát hiện văn bản công chứng nêu trên có dấu hiệu giả tạo và Quyết định sử dụng đất đã bị TAND thành phố Buôn Ma Thuột áp dụng biện pháp ngăn chặn, nên Văn phòng công chứng đã làm văn bản yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột yêu cầu văn bản công chứng này vô hiệu”

Ngày 16/5/2024, Văn phòng C1 cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đơn yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu đề ngày 06/3/2020; theo đó “văn bản công chứng số 0890, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD là do tôi (Nguyễn Hữu T6) chứng nhận ngày 19/12/2019 tại Văn phòng C1...”. Tuy nhiên, sau đó phát hiện thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100, tại xã C bị TAND thành phố Buôn Ma Thuột áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số: 19/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/11/2019. Nên Công chứng viên đề nghị tuyên bố hợp đồng đã công chứng vô hiệu.

Xét thấy Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/11/2019. Tuy nhiên ngày 17/7/2020, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định số 12/2020/QĐ-BPKCTT về hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 126 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời tại Bản án hình sự số 60/2022/HS-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án Bản án hình sự số 299/2022/HS-PT ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã có hiệu lực thi hành từ ngày 20/9/2022, nội dung quyết định của các bản án không áp dụng biện pháp ngăn chặn và cũng không đề cập xử lý đối với thửa đất mà các bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Do đó cần xác định hiện nay thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100; diện tích 118m<sup>2</sup>; địa chỉ: Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đủ điều kiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nên việc Công chứng viên cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng có dấu hiệu giả tạo là không có cơ sở.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ ảnh hưởng đến nghĩa vụ của bị đơn

đang phải thực hiện nghĩa vụ đối với những người có quyền lợi liên quan khác là không có cơ sở bởi lẽ:

+ Ngày 31/10/2019 bị đơn vay tiền của ông **H** 1.300.000.000đồng, hạn 15 ngày trả; tại Quyết định công nhận thỏa thuận số 112/2020/QĐST-DS ngày 01/12/2020 bị đơn phải trả cho ông **H** 1.380.000.000đồng.

+ Tháng 4 năm 2018 bị đơn vay của bà **B** nhiều lần tổng cộng 270.000.000đồng, hạn trong thời hạn 01 tháng trả. Tại Quyết định công nhận thỏa thuận số 52/2020/QĐST-DS ngày 08/7/2020 buộc bị đơn phải trả cho bà **B** 270.000.000đồng.

+ Tháng 4/2019 bị đơn nhận cọc của bà **U1** 250.000.000đồng và ông **L1** 100.000.000đồng để chuyển nhượng đất (nhưng bị đơn chưa được đứng tên trên GCNQSDĐ) vì vậy tại Bản án số 113/2020/HS-ST ngày 29/9/2020 tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn phải trả cho ông **L1** số tiền 100.000.000đồng, trả cho bà **U1** 250.000.000đồng.

Trong khi đó, ngày 19/12/2019 thì ông **Nguyễn Hoàng Phi L** với ông **Lê Anh T**, bà **Mai Nữ Hoàng A** đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng số 1072/2019/HĐCN, nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100; diện tích 118m<sup>2</sup>; địa chỉ: **Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** được các bên thực hiện là đều trước thời điểm có các Quyết định, Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án nêu trên. Vì vậy không có căn cứ để cho rằng bị đơn ông **T**, bà **A** chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn ông **L** là để tẩu tán tài sản.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông **Nguyễn Hoàng Phi L** và yêu cầu kháng cáo của bà **Mai Nữ Hoàng A**, sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Do sửa bản án về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch. Nguyên đơn được trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm

*Vì các lẽ trên;*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Hoàng Phi L** và bà **Mai Nữ Hoàng A**. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Căn cứ vào các điều 147, 184, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013;



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.

[3] Tuyên xử: Chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Phi L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1072/2019/HĐCN ngày 19/12/2019 do Văn phòng C1 chứng nhận số 0890, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 100, diện tích 118 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Nguyễn Hoàng Phi L, ông Lê Anh T và bà Mai Nữ Hoàng A.

Nguyên đơn và bị đơn có quyền liên hệ tới các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục chỉnh lý biên động theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng:

+ Ông Lê Anh T và bà Mai Nữ Hoàng A phải chịu chi phí cho việc thẩm định và định giá tài sản là 3.000.000đồng; ông Nguyễn Hoàng Phi L được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp nêu trên sau khi thu được của ông T, bà A.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Anh T và bà Mai Nữ Hoàng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Trả lại cho ông Nguyễn Hoàng Phi L số tiền 28.800.000đồng (do ông Nguyễn Đức D nộp thay) tại biên lai số AA/2019/0008321 ngày 07/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng Phi L (bà Nguyễn Thị Thanh L2 nộp thay) số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2022/0004697 ngày 11/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho bà Mai Nữ Hoàng A (bà Nguyễn Thị Thanh L2 nộp thay) số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2022/0004698 ngày 11/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

*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 thỏa 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Hoàng Kim Khánh**

**Các thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Hoàng Kim Khánh**