

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 253/2024/DS-PT

Ngày 15 - 8 - 2024

V/v “Tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dàn, bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - 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 Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 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 170/2024/TBTL-TA ngày 02 tháng 7 năm 2024, về việc “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 227/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Trần Thị N; địa chỉ: Buôn N, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn V; địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị Trúc M, ông Trần Tấn N1; địa chỉ: D H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đỗ M1; địa chỉ: Số A A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Chị Nguyễn Thị T; địa chỉ: Buôn N, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị H; địa chỉ: Buôn N, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị P; địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

- Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đ; địa chỉ: B Q, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin không tham gia tố tụng.

*** Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị Trúc M, ông Trần Tấn N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:**

Do có quan hệ tình cảm chung sống với nhau như vợ chồng với ông Nguyễn Văn V nên tôi có nhờ ông V đứng tên giữ gìn tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của tôi tại thôn C, buôn J (nay là buôn N), xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 235, tờ bản đồ số 11, diện tích 181m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784563, do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2011, đứng tên bà Trần Thị N. Mục đích đứng tên giữ gìn là để đi thế chấp vay vốn ngân hàng giúp tôi, vì thời điểm đó tôi bị nợ xấu nên không làm thủ tục vay vốn được. Để thực hiện việc đứng tên giữ gìn thì ngày 03/7/2019 tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông V và đồng thời có lập Văn bản cam kết đứng tên giữ gìn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận trả lại quyền sử dụng đất cho tôi đã được công chứng tại Phòng C. Tuy nhiên, ông V cũng không thể vay tiền tại Ngân hàng được. Thực tế giữa chúng tôi không có việc chuyển nhượng đất, không có việc giao nhận tiền cũng như cả gia đình tôi vẫn đang sinh sống ở trên đất từ trước cho đến nay; hiện tôi đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, tôi được biết ông V có nợ tiền của bà Trúc M và bị khởi kiện yêu cầu trả nợ nên tôi có yêu cầu ông V thực hiện việc sang tên lại Giấy tờ đất cho tôi thì ông V cũng hợp tác nhưng do bị bà M yêu cầu ngăn chặn lại không cho ông V thực hiện sang lại Giấy tờ cho tôi; và sau đó tôi không liên lạc được với ông V nên đến nay vẫn chưa thực hiện được việc sang tên lại giấy tờ đất cho tôi. Hiện nay trên đất 01 căn nhà của tôi và 01 căn nhà của con gái là Nguyễn Thị T, nhà của cháu T được xây dựng cách đây 10 năm, khoảng năm 2012 và sinh sống trên đất cho đến nay và 01 căn nhà của cháu Nguyễn Thị H, nhà cháu H là do tôi ngăn chia ra cho gia đình cháu H ở từ năm 2013 cho đến nay.

Tại đơn khởi kiện tôi yêu cầu Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng, tuy nhiên do chưa am hiểu pháp luật về thuật ngữ pháp lý nên tôi xin thay đổi thuật ngữ từ yêu cầu huỷ hợp đồng thành tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông Vũ lập ngày 03/7/2019 vô hiệu, vì việc chuyển nhượng đất của chúng tôi là không có thật. Tôi không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:**

Tôi có quen biết với bà Trần Thị N từ lâu, quá trình quen biết, bà N có nhờ tôi đứng tên giùm thửa đất của bà N tại thôn C, buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 235, tờ bản đồ số 11, diện tích 181m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784563, do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2011 đứng tên Trần Thị N; mục đích để tôi vay tiền Ngân hàng giùm cho bà N, vì bà N đã bị nợ xấu nên Ngân hàng không cho vay nữa. Chúng tôi có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C tỉnh Đắk Lắk và đồng thời có lập thêm 01 văn bản cam kết đứng tên giùm và Văn bản thỏa thuận trả lại quyền sử dụng đất. Thực tế giữa tôi và bà N không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình bà N vẫn ở trên đất cho đến nay, tôi cũng không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không trả tiền mua đất cho bà N. Do tôi cũng không đủ điều kiện để vay tiền Ngân hàng, vì không có thu nhập nên ngày 22/11/2019 tôi đã làm thủ tục để sang nhượng lại thửa đất cho con của bà N tên là Nguyễn Thị P; còn thủ tục nộp tại các cơ quan có thẩm quyền do bà N tự đi làm. Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị N, bên nhận chuyển nhượng là tôi vô hiệu thì tôi đồng ý, vì việc chuyển nhượng giữa chúng tôi không có thật. Tôi không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc M, ông Nguyễn Tấn N2 và người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Đỗ M1 trình bày:**

Vào ngày 20/6/2019, bà M1 có cho ông Nguyễn Văn V vay số tiền 1.000.000.000 đồng với lãi suất là 10.000.000 đồng/tháng để mua nhà tại xã E của bà Trần Thị N; ông Vũ h sau khi mua nhà xong thì sẽ vay tiền và trả cho bà M1, ông V hẹn 01 tháng là đến 20/7/2019 trả cho bà M1. Sau 01 tháng không thấy ông V trả và sau đó mất liên lạc, do không đòi được nợ nên bà M1 đã khởi kiện ông V đến Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Sau khi Tòa án nhân dân Ea Kar giải quyết và buộc ông V phải trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng. Để đảm bảo số tiền nợ mà ông V phải trả cho bà M1, bà M1 không đồng ý với việc đứng tên giùm; Bà M1 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông V được lập vào ngày 03/7/2019, với lý do hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được điều chỉnh tại trang 4 thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên ông Nguyễn Văn V. Do đó, bà M1 đề nghị giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, để đảm bảo việc thi hành án đối với ông V. Việc ông V đứng tên hộ đất và tài sản trên đất cho bà N là không đúng. Bà N và ông V cấu kết với nhau để nhằm chiếm đoạt tài sản của bà M1, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà M1 theo bản án nói trên, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của bà Nguyễn Thị Trúc M.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng C tỉnh Đắk Lắk trình bày:**

Tất cả các vấn đề liên quan đến vụ việc Phòng C chứng nhận theo trình tự của Luật Công chứng và các quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, tài sản không bị ngăn chặn theo quy định của pháp luật (Hiện hồ sơ đang được lưu giữ tại Phòng C). Đồng thời Phòng công chứng số C tỉnh Đắk Lắk do không có người để cử thay mặt tham gia giải quyết vụ việc nêu trên tại Toà án nên Phòng C xin được vắng mặt. Đề nghị quý Toà căn cứ theo quy định của pháp luật để xử lý vụ việc.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:**

Gia đình tôi có 01 thửa đất tại thôn C, Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; nay là thuộc Buôn N, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thửa đất số 235, tờ bản đồ số 11, diện tích 181m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784563, do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2011, đứng tên bà Trần Thị N. Năm 2011, mẹ tôi bà Trần Thị N chia cho tôi một phần diện tích đất của thửa đất trên để gia đình tôi ở từ đó cho đến nay. Việc chia đất thì do mẹ con nên không có giấy tờ và cũng không làm tách thửa. Còn việc mẹ tôi nhờ ông V đứng tên giùm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi hoàn toàn không biết. Đến nay khi sự việc tranh chấp xảy ra tôi mới được biết. Hiện mẹ tôi đang khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông Vũ lập ngày 03/7/2021 thì tôi đồng ý vì tôi đã làm nhà trên đất từ lâu và hiện tại tôi đang sinh sống ổn định, việc mẹ tôi tự ý chuyển nhượng cho ông V đứng tên giùm mà không được sự đồng ý của tôi, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị T trình bày:**

Gia đình tôi có 01 thửa đất tại thôn C, Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; nay là thuộc Buôn N, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thửa đất số 235, tờ bản đồ số 11, diện tích 181m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784563, do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2011, đứng tên Trần Thị N. Năm 2011, mẹ tôi bà Trần Thị N chia cho tôi 05 m đất của thửa đất trên để xây nhà, mở quán kinh doanh và ở từ đó cho đến nay. Việc chia đất thì do mẹ con nên không có giấy tờ và cũng không làm tách thửa. Còn việc mẹ tôi nhờ ông V đứng tên giùm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi hoàn toàn không biết. Đến nay khi sự việc tranh chấp xảy ra tôi mới được biết. Hiện mẹ tôi đang khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông Vũ lập ngày 03/7/2021 thì tôi đồng ý, vì việc mẹ tôi tự ý chuyển nhượng cho ông V đứng tên giùm mà không được sự đồng ý của tôi và việc

cho đúng tên giùm như vậy cũng không đúng quy định. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình tham gia tố tụng, chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk trình bày:**

Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 663/QĐ-CCTHADS ngày 18 tháng 5 năm 2022. Buộc ông Nguyễn Văn V phải trả cho bà Nguyễn Thị Trúc M và ông Trần Tấn N1; Địa chỉ: Số D H, TDP D, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Kể từ ngày tiếp theo ngày 21/7/2021 đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar. Quyết định này có thể bị huỷ bỏ khi có một trong các căn cứ quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông Nguyễn Văn V thấy ông Nguyễn Văn V có kê khai đăng ký sử dụng là quyền sử dụng đất là thửa đất số 235, tờ bản đồ số 11, diện tích 181m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784563, do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2011, đứng tên Trần Thị N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V ngày 10/7/2019 nhưng chưa thực hiện việc cưỡng chế kê biên tài sản. Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 của Luật thi hành án dân sự đã ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS ngày 26 tháng 8 năm 2022 để chờ kết quả giải quyết của Toà án nhân dân huyện Krông Búk và xin vắng mặt, không tham gia tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST, ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn V, đã được công chứng tại Phòng C, tỉnh Đắk Lắk; chuyển nhượng đối với thửa đất tọa lạc tại thôn C, buôn J (nay là buôn N), xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thuộc thửa đất số 235,

tờ bản đồ số 11, diện tích 181m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784563, do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2011, đứng tên Trần Thị N vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do không có việc không bàn giao đất, bàn giao tiền chuyển nhượng đất giữa các bên; đồng thời nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết nên không xem xét giải quyết.

Bà Trần Thị N, ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh tên người sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng; do bà Trần Thị N nộp tạm ứng. Bà Trần Thị N tự nguyện chịu chi phí này (đã chi phí xong).

[3] Về án phí:

Bị đơn ông Nguyễn Văn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho bà Trần Thị N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0008705 ngày 16/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc M, ông Trần Tấn N1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà M, ông N1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bà M, ông N1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác đều giữ nguyên quan điểm.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N là có căn cứ nên đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Trúc M, ông Trần Tấn N1 không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông N1, bà M, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST, ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1]. Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc M, ông Trần Tấn N1 trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là không đúng mà theo đơn khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án này thì được xác định là “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” thì mới đúng với bản chất của vụ án nên phải điều chỉnh cho phù hợp.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Trúc M, ông Trần Tấn N1:

Xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị N, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn V đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 11 tại xã E, huyện K thấy rằng:

[3.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được xác lập bằng văn bản, được công chứng theo quy định nên về hình thức là đúng quy định pháp luật.

[3.2] Về nội dung: Tại thời điểm xác lập hợp đồng vào ngày 03/7/2019, bà Trần Thị N và ông Nguyễn Văn V đã lập “*Văn bản cam kết đứng giùm tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, với nội dung: “*Vì điều kiện riêng của bản thân là gia đình bị nợ xấu nên không thể vay vốn Ngân hàng theo quy định nên bà N nhờ ông V đứng tên giùm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 04 tháng*”. Đến ngày 22/11/2019, giữa ông V và bà N lại lập “*Văn bản thỏa thuận trả lại quyền sử dụng đất*”, với nội dung: “*Ông V đồng ý với việc trả lại đất cho bà N thông qua việc sẽ chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị P là con gái của bà N*”.

Bên cạnh đó, các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không bàn giao đất trên thực tế; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay vẫn do bà N giữ; không có chứng cứ thể hiện việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa các bên. Hiện nay gia đình bà N vẫn đang sinh sống trên đất; trên đất còn có 03 căn nhà của bà N, chị H, chị T sinh sống từ trước thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng; tại Biên bản xác minh ngày 26/7/2023 ở chính quyền địa phương thể hiện hộ bà N sinh sống tại thửa đất từ năm 2011, bà N cắt đất ra chia cho 02 người con là chị H và chị T riêng từng khu vực để làm nhà ở, kinh doanh buôn bán. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông V đã vi phạm điều cấm của pháp luật là nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác.

Mặt khác về giá trị toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng giữa bà N với ông V được ghi trong hợp đồng chỉ có 40.000.000 đồng nhưng đối chiếu với kết quả xác minh tại địa phương ở thời điểm chuyển nhượng vào năm 2019 với 01 mét ngang là 50.000.000 đồng. Như vậy, giá trị đất theo giá thị trường là chênh lệch rất lớn so với sự thỏa thuận giữa ông V và bà N.

[3.3] Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 20/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk thì giao dịch vay tiền giữa bà Nguyễn Thị Trúc M và ông Nguyễn Văn V được xác lập ngày 20/6/2019, là trước thời điểm bà N và ông V xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/7/2019. Sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thay đổi cơ sở pháp lý sang tên cho ông V thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cũng không đăng ký bảo đảm cho khoản vay của ông V đối với bà M.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn V, đã được công chứng tại Phòng C, tỉnh Đắk Lắk; chuyển nhượng đối với thửa đất tọa lạc tại thôn C, buôn J (nay là buôn N), xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 11, diện tích 181m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784563 do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2011 đứng tên bà Trần Thị N đã được chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Văn V vào ngày 10/7/2019 vô hiệu là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc M, ông Trần Tấn N1.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Trúc M và ông Trần Tấn N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc M và ông Nguyễn Tấn N2, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST, ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn V, đã được công chứng tại Phòng C, tỉnh Đắk Lắk; chuyển nhượng đối với thửa đất tọa lạc tại thôn C, buôn J (nay là buôn N), xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 11, diện tích 181m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784563, do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2011 đứng tên bà Trần Thị N đã được chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Văn V vào ngày 10/7/2019 vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết.

Bà Trần Thị N, ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh tên người sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Trúc M và ông Trần Tấn N1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà bà M, ông N1 đã nộp mỗi người 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0006231 và AA/2023/0006232 ngày 08/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, bà Nguyễn Thị Trúc M và ông Trần Tấn N1 đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr