

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 293/2024/DS-PT

Ngày: 16 - 9 - 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại

**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**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng

*Các Thẩm phán:* Ông Y Phi Kbuô

Ông Nguyễn Duy Thuận

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:** Ông Ngụ Văn Minh- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 9 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: 171/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại” Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DSST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 237/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Bà H BL Niê

Địa chỉ: Số 06, đường số 6, buôn DS, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Y AT Niê

Địa chỉ: 306 NTT, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H BL Niê: Luật sư Nguyễn Tiến X – Văn phòng luật sư BK – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Địa chỉ: 306 NTT, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

\* Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng H

Địa chỉ: Thôn 4, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk

Chỗ ở hiện nay: Số 154 HHT, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Thu T

Địa chỉ: Ấp BH B, xã TB, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Buôn K, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

\* Những người có quyền lợi và nghĩa vụ quan:

1. Ông YT Mlô, bà HD Niê.

Cùng địa chỉ: Số 06, đường số 6, buôn DS, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Đại diện theo uỷ quyền của bà HD Niê: Ông Y AT Niê (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ông Lê Xuân P.

Địa chỉ: Thôn 4, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K.

Địa chỉ: số 85 NCT, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Y AT Niê trình bày:**

Ngày 07/09/2020 bà H BL Niê và bà Nguyễn Thị Hồng H thoả thuận chuyển nhượng 1ha đất và có lập giấy mua bán đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 28 có diện tích 8.895m<sup>2</sup> và thửa 76, tờ bản đồ số 28 diện tích 4.305m<sup>2</sup> với số tiền 730.000.000đ, đặt cọc trước 20.000.000đ hẹn đến ngày 08/09/2020 sẽ thanh toán số tiền 500.000.000đ, còn lại số tiền 230.000.000đ sẽ thanh toán hết khi làm thủ tục sang tên đổi chủ. Bà H đã trả cho bà H BL được số tiền 526.000.000đ, còn nợ lại 204.000.000đ.

Ngày 14/9/2020 gia đình bà H BL Niê cùng với bà H đến văn phòng công chứng Nguyễn Bá K. Bà H bảo bà H BL Niê ký các giấy tờ chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu T nên bà H BL Niê không đồng ý và bà H nói mua 1ha sau đó tách thửa 3 sào giao lại cho bà H BL Niê. Còn thửa đất số 70, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.590m<sup>2</sup> bà H BL Niê ký tặng cho con gái là HD Niê.

Đến nay bà H không thực hiện đúng lời hứa bà H không trả cho bà H BL Niê số tiền còn lại là 204.000.000đ, bà H không làm thủ tục tách thửa cho bà H

BL Niê đổi với 3 sào còn lại, bà H không trả cho bà H BL Niê giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H BL Niê đã tặng cho con là HD Niê.

Bà H và bà T đã gian dối trong việc đóng vai người mua đất và người làm chứng để lợi dụng sự thiếu hiểu biết của người đồng bào dân tộc thiểu số lừa bà H BL Niê ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất.

Ngày 23 đến ngày 25/8/2022 bà H và bà T đã cho người chặt hạ toàn bộ vườn cây diện tích 3.200m<sup>2</sup> mà bà H BL Niê không mua bán và bà H BL Niê vẫn đang canh tác gây thiệt hại khoảng 300.000.000đ

Vì vậy nay bà H BL Niê yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YT Mlô, bà H BL Niê và bà Trần Thị Thu T được công chứng tại văn phòng Nguyễn Bá K ngày 14/9/2020;

- Hủy giấy mua bán đất giữa ông YT Mlô, bà H BL Niê và bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Lê Xuân P ngày 07/9/2020.

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H có trách nhiệm trả lại cho bà H BL Niê GCNQSD cấp cho HD Niê đổi với thửa đất 70, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.590m<sup>2</sup> thửa đất tại xã ET, huyện CM do bà H BL và ông YT tặng cho HD Niê.

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Trần Thị Thu T phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà H BL Niê số tiền 300.000.000đ do tự phá hủy cây trồng của gia đình bà H BL.

Theo biên bản hoà giải về việc giải quyết tranh chấp đất do Uỷ ban nhân dân xã ET huyện CM lập ngày 17/8/2022 thể hiện ý kiến của bà Trần Thị Thu T *“Năm 2020 bản thân bà mua từ bà Nguyễn Thị Hồng H và đã giao đủ tiền cho bà H còn gia đình bà H BL có ý kiến chi với bà H thì nói”*

Như vậy, bà T đã thừa nhận thực tế không có việc bà H BL Niê mua bán đất trực tiếp với bà T. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi bên chuyển nhượng là ông YT Mlô, bà H BL Niê với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Thu T được văn phòng công chứng Nguyễn Bá K chứng nhận số 4102 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/09/2020 là do bà H BL Niê bị lừa dối, là hợp đồng giả tạo.

Dựa trên hợp đồng trái pháp luật này, ngày 18/9/2020 bà T đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CM đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737610 do UBND huyện CM cấp ngày 14/6/2014 cho bà H BL và ông YT Mlô đổi với thửa đất 76, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.305m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737612 do UBND huyện CM cấp ngày 14/6/2014 cho bà H BL Niê và ông YT Mlô đổi với thửa đất 80, tờ bản đồ số 28 có diện tích 8.895m<sup>2</sup> làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của gia đình bà H BL Niê.

Vì vậy, bà H BL Niê bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết huỷ nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thu T do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CM xác nhận ngày 18/09/2020 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737610 do UBND huyện CM cấp ngày 14/6/2014 cho bà H BL và ông YT Mlô đổi với

thửa 76, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.305m<sup>2</sup> tại xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Hủy nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thu T do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CM xác nhận ngày 18/09/2020 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737612 do UBND huyện CM cấp ngày 14/6/2014 cho bà H BL và ông YT Mlô đối với thửa 80, tờ bản đồ số 28 có diện tích 8.895m<sup>2</sup> tại xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk

Buộc bà Trần Thị Thu T phải có trách nhiệm trả lại cho bà H BL Niê giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737610 do UBND huyện CM cấp ngày 14/6/2014 cho bà H BL và ông YT Mlô và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737612 do UBND huyện CM cấp ngày 14/6/2014 cho bà H BL và ông YT Mlô.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Trần Thị Thu T phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà H BL Niê số tiền 300.000.000đ do tự phá hủy cây trồng của gia đình bà H BL.

**Bị đơn bà Trần Thị Thu T trình bày:**

Ngày 07/09/2020 tôi có nhờ bà Nguyễn Thị Hồng H đứng ra mua giùm tôi 02 thửa đất của bà H BL Niê tại buôn Draï Si, xã ET, huyện CM. Đầu tiên bà H BL bán 1ha với giá 730.000.000đ. Sau đó tôi với bà H thoả thuận với bà H BL mua hết 02 thửa đất có diện tích 13.200m<sup>2</sup> với giá 990.000.000đ. Các bên đã thực hiện bàn giao tiền, giao đất trên thực địa, hoàn tất các thủ tục pháp lý. Sau khi làm thủ tục sang nhượng xong tôi đã giao đất cho bà Nguyễn Thị Hồng H canh tác giùm tôi. Sau đó bà H bận quá không canh tác được nên để cho bà H BL canh tác trồng cà phê. Đến năm 2022 tôi vào cho người chặt phá cà phê để trồng sầu riêng nhưng bà H BL không cho và ngăn cản tôi, tôi đã nhiều lần trình báo công an xã ET đã giải quyết nhiều lần với bà H BL nhưng bà H BL vẫn không cho tôi canh tác. Nay bà H BL làm đơn khởi kiện thì tôi không đồng ý.

**Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:**

Vào năm 2020 tôi có quen biết với bà Trần Thị Thu T vì cùng mua bán sầu riêng với nhau. Tôi biết bà T đang có nhu cầu mua đất nông nghiệp và tôi cũng biết bà H BL Niê có 1,3ha đất trồng cây cà phê tại Buôn DS, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, bà H BL Niê có nhu cầu bán diện tích 10.000m<sup>2</sup> trong lô đất 13.000m<sup>2</sup> để lấy tiền trả ngân hàng. Do đó, vào ngày 07/09/2022 tôi và bà T đến gặp bà H BL Niê để thoả thuận mua bán đất, chúng tôi đã đặt cọc 20.000.000đ cho bà H BL Niê để mua diện tích 10.000m<sup>2</sup> trong lô đất 13.000m<sup>2</sup> với giá 730.000.000đ, Tôi đã viết giấy mua bán và viết giấy cọc giữa tôi và bà H BL Niê. Do diện tích của bà H BL Niê bao gồm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tôi và bà T đến gặp bà H BL Niê để thoả thuận mua hết 1,3ha gồm cả 02 thửa đất với giá 990.000.000đ thì bà H BL Niê đồng ý. Sau đó khoảng vài ngày tôi và bà T đưa bà H BL Niê ra ngân hàng để làm thủ tục thanh toán nợ và xoá thế chấp. Sau khi làm thủ tục xong đến ngày

14/09/2020 chúng tôi và vợ chồng bà H BL Niê gặp nhau để thanh toán số tiền còn lại là 470.000.000đ và đến văn phòng công chứng Nguyễn Bá K làm thủ tục sang nhượng toàn bộ 1,3ha diện tích đất nêu trên. Trong thời gian này bà H BL Niê còn nhờ tôi làm thủ tục sang nhượng lô đất của gia đình bà H BL Niê cho con gái HD Niê. Sau khi làm thủ tục xong thì tôi đưa lại cho bà H BL Niê giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của HD Niê. Còn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thì bà T giữ. Nay bà H BL Niê làm đơn khởi kiện tôi không đồng ý.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K trình bày:**

Về việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4102 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/09/2020 giữa ông YT Mlô, bà H BL Niê và bà Trần Thị Thu T: Hai bên tự nguyện đến văn phòng yêu cầu chứng nhận hợp đồng. Hồ sơ yêu cầu công chứng do người yêu cầu công chứng giấy tờ tùy thân và giấy tờ liên quan đến tài sản đủ điều kiện thực hiện việc chứng nhận hợp đồng giao dịch. Các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và toàn quyền quyết định tài sản, hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng, mục đích, yêu cầu công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bản chính các giấy tờ nhân thân, giấy tờ về tài sản của các bên tham gia hợp đồng đầy đủ, chính xác phù hợp với quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất đủ điều kiện tham gia giao dịch. Hai bên đã đọc lại, đã hiểu rõ được quyền lợi và nghĩa vụ của mình, hậu quả pháp lý của giao dịch hợp đồng trước mặt công chứng viên. Chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là của các bên. Tại thời điểm chứng nhận quyền sử dụng đất các quyền sử dụng đất nêu trên không bị kê biên, đảm bảo thi hành án.

Vì vậy, Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4102 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/09/2020 giữa ông YT Mlô, bà H BL Niê và bà Trần Thị Thu T là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự của nguyên đơn: Hợp đồng vô hiệu là hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật. Tuy nhiên, các hợp đồng đã được công chứng không trái pháp luật, không xâm phạm đến quyền lợi, lợi ích của nguyên đơn. Nếu bên nguyên đơn không chứng minh được lý do hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm trong hợp đồng hoặc nguyên đơn và bị đơn có xảy ra tranh chấp trong một vụ kiện khác thì Văn phòng yêu cầu Tòa án đình chỉ thụ lý của nguyên đơn và bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, huỷ hợp đồng đã công chứng là việc tranh chấp ngoài hợp đồng nên các hợp đồng đã được công chứng và việc đăng ký sang tên thay đổi quyền sở hữu của các bên căn cứ vào hợp đồng trên là đúng đúng quy định của pháp luật và phải được pháp luật bảo vệ.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân P trình bày:**

Năm 2020 vợ tôi là bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Trần Thị Thu T đến nhà bà H BL Niê mua đất hộ bà T, vợ tôi là người viết hộ hợp đồng mua bán giữa bà Trần Thị Thu T và bà H BL, không có mặt của tôi trong buổi làm việc đó nhưng do vợ tôi tiện tay nên ghi tên tôi vào hợp đồng mua bán đó. Do đó, tôi không liên quan đến việc mua bán này.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông YT Mlô trình bày:**

Tôi và vợ tôi đã không sống chung với nhau khoảng 5 năm nay, việc mua bán như thế nào thì tôi không biết, tôi không biết diện tích bán là bao nhiêu chỉ nghe vợ tôi nói bán 8 sào đất để trả nợ.

**Người đại diện theo uỷ quyền của bà HD Niê là ông Y AT Niê trình bày:**

Bà HD Niê là con của bà H BL Niê và ông YT Mlô. Bà HD Niê được biết vào tháng 9 năm 2020 bố mẹ bà có thoả thuận cắt bán cho bà Nguyễn Thị Hồng H diện tích đất là 10.000m<sup>2</sup> thửa 76, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.305m<sup>2</sup> và thửa 80, tờ bản đồ số 28, diện tích 8.895m<sup>2</sup> tại xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 14/9/2020 Tại văn phòng công chứng Nguyễn Bá K, bà H lại bảo là bà H BL Niê ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thu T, bà H BL Niê nói không đồng ý vì không mua bán với bà T, hơn nữa bà H BL Niê chỉ bán 1ha cho bà H, còn lại hơn 3 sào. Bà H bảo bà H BL Niê cứ công chứng qua cho bà, sau đó làm thủ tục tách trả cho bà H BL Niê. Tin lời bà H nói là đúng nên bà H BL Niê và ông YT Mlô đã ký vào các giấy tờ mà bà H đã đưa ra.

Đồng thời bà H BL Niê và ông YT ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sang cho bà HD Niê đối với thửa số 70, tờ bản đồ số 29 có diện tích 2.590m<sup>2</sup> tại xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó bà H BL Niê đã đưa hết giấy tờ, sổ đỏ 03 thửa đất trên cho bà H, bà T giữ để họ làm thủ tục sang tên.

Đến nay bà H không thực hiện lời hứa nên bà H BL Niê khởi kiện ra Toà án thì bà HD Niê đồng ý với nội dung trình bày của bà H BL Niê và đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H BL Niê.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ vào Điều 167, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H BL Niê về việc:

Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YT Mlô, bà H BL Niê và bà Trần Thị Thu T được công chứng tại văn phòng Nguyễn Bá K số chứng nhận 4102 ngày 14/9/2020.

Yêu cầu hủy giấy mua bán đất ông YT Mlô, bà H BL Niê và bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Lê Xuân P ngày 07/9/2020

Yêu cầu buộc bà Trần Thị Thu T phải có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737610 do UBND huyện CM cấp ngày 14/6/2014 cho bà H BL Niê và ông YT Mlô và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737612 do UBND huyện CM cấp ngày 14/6/2014 cho bà H BL Niê và ông YT Mlô.

Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Hồng H có trách nhiệm trả lại cho bà H BL Niê GCNQSD cấp cho bà HD Niê đối với thửa đất 70, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.590m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã ET, huyện CM do bà H BL và ông YT tặng cho bà HD Niê.

Đình chỉ yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Trần Thị Thu T phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà H BL Niê số tiền 300.000.000đ

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/5/2024, bà H BL Niê kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà H BL Niê ông Nguyễn Tiến X trình bày:**

Ngày 07/09/2020 giữa bà H BL Niê và bà Nguyễn Thị Hồng H thoả thuận chuyển nhượng 1ha đất với giá 730.000.000đ, đã thanh toán được số tiền 526.000.000đ, còn nợ lại số tiền 204.000.000đ. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K thì bà H BL Niê và ông YT Mlô lại ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Thu T. Theo biên bản hoà giải về việc giải quyết tranh chấp đất do Uỷ ban nhân dân xã ET, huyện CM lập ngày 17/8/2022 thể hiện ý kiến của bà Trần Thị Thu T “*Năm 2020 bản thân bà mua từ bà Nguyễn Thị Hồng H và đã giao đủ tiền cho bà H còn gia đình bà H BL có ý kiến chi với bà H thì nói*”

Như vậy, bà T đã thừa nhận thực tế không có việc bà H BL Niê mua bán đất trực tiếp với bà T, bà H và bà T đã gian dối trong việc đóng vai người mua đất và người làm chứng để lợi dụng sự thiếu hiểu biết của người đồng bào dân tộc thiểu số lừa bà H BL Niê ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi bên chuyển nhượng là ông YT Mlô, bà H BL Niê với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Thu T được văn phòng công chứng Nguyễn Bá K chứng nhận số 4102 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/09/2020 là do bà H BL Niê bị lừa dối, là hợp đồng giả

tạo. Ngoài ra, không có chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận chuyển nhượng 1,3 ha đất với giá 990.000.000đ, bà T và bà H cho rằng trả ngân hàng số tiền 500.000.000đ để xóa thế chấp lấy GCNQSD đất là không đúng mà thực tế chỉ trả ngân hàng số tiền 450.000.000đ, bà H thừa nhận đã trả cho cửa hàng xe máy CQ 37.000.000đ, trả cho đại lý HD số tiền 19.000.000đ, tổng số tiền đã trả là 526.000.000đ, còn nợ lại 204.000.000đ chưa trả. Như vậy, bà H không thực hiện đúng lời hứa là trả số tiền 204.000.000đ còn thiếu, tách 03 sào đất còn lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H không trả cho bà H BL Niê giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H BL Niê đã tặng cho con là HD Niê. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà H BL Niê sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:*

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

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H BL Niê; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà H BL Niê trong hạn luật định, nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà H BL Niê, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 07/09/2020 bà H BL Niê và bà Nguyễn Thị Hồng H có lập giấy mua bán thể hiện nội dung: Bà H BL Niê, ông YT Mlô Niê chuyển nhượng cho bà H, ông P hai thửa đất số 80, tờ bản đồ số 28 có diện tích 8.895m<sup>2</sup> và thửa 76, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.305m<sup>2</sup> với tổng diện tích 10.000m<sup>2</sup>, số còn lại là của bà H BL. Các bên thỏa thuận giá là 730.000.000đ, chi phí làm bì bà H chịu. Bà H đặt cọc trước 20.000.000đ, hạn đến ngày 08/09/2020 sẽ thanh toán số tiền 500.000.000đ, còn lại số tiền



230.000.000đ sẽ thanh toán hết khi làm thủ tục sang tên đổi chủ. Các bên cũng cam kết nếu bên mua hoặc bên bán hủy hợp đồng sẽ phải chịu phạt gấp 3 lần tiền cọc tương đương 60.000.000 đồng.

Ngày 14/9/2020 ông YT Mlô, bà H BL Niê ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu T với nội dung: Sang nhượng 02 thửa đất số 80, tờ bản đồ số 28 có diện tích 8.895m<sup>2</sup> và thửa 76, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.305m<sup>2</sup>, thửa đất tại xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk tại văn phòng công chứng Nguyễn Bá K, giá chuyển nhượng thỏa thuận trong hợp đồng 400.000.000 đồng. Ngày 18/9/2020 đã thay đổi cơ sở pháp lý cho bà Trần Thị Thu T.

Ngày 14/9/2020 ông YT Mlô, bà H BL Niê ký hợp đồng tặng cho bà HD Niê 01 thửa đất số 70, tờ bản đồ số 29, diện tích 2590m<sup>2</sup> thửa đất tại xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk tại văn phòng công chứng Nguyễn Bá K.

[2.2] Bà H BL Niê cho rằng giữa bà H và bà T đã gian dối trong việc đóng vai người mua đất và người làm chứng, bà H BL Niê chỉ sang nhượng 10.000m<sup>2</sup> đất với giá 730.000.0000 đồng nhưng bà H, bà T đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết của người đồng bào dân tộc thiểu số lừa bà H BL Niê ký vào hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở cả hai thửa nên đề nghị tuyên hủy đồng sang nhượng đất giữa vợ chồng bà H BL với bà T. Bà H BL Niê cũng cho rằng bà T mới thanh toán cho bà tổng cộng 526.000.000 đồng, cụ thể: Trả tiền đặt cọc 20.000.000 đồng, trả cho ngân hàng 450.000.000 đồng, trả 19.000.000 đồng cho Đại lý HD nơi bà H BL Niê vay nợ và 37.000.000 đồng tiền bà H BL Niê mua xe máy, bà T còn nợ lại 204.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán.

Xét thấy, quá trình tham gia tố tụng bà H, bà T trình bày do bà T không quen biết nên có nhờ bà H đứng ra ký hợp đồng bán đất vào ngày 07/09/2020 với bà H BL để bà T nhận sang nhượng hai thửa đất nhưng thực chất đây là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này. Sau khi ký hợp đồng bán đất ngày 07/9/2024 các bên có thỏa thuận lại với nhau về nội dung chuyển nhượng, theo đó bà T nhận sang nhượng của bà H BL Niê toàn bộ diện tích tại hai thửa đất với giá 990.000.000 đồng. Sau khi bà T thanh toán đủ tiền cho bà H BL Niê thì đến ngày 14/9/2020 các bên đã cùng nhau đến văn phòng công chứng Nguyễn Bá K thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên sang nhượng ông YT Mlô, bà H BL Niê, bên nhận sang nhượng bà Trần Thị Thu T. Như vậy, tại văn phòng công chứng vợ chồng bà BL Niê không có ý kiến gì về việc sang nhượng đất cho bà T. Hợp đồng sang nhượng đất ngày 14/9/2020 đã đảm bảo về mặt hình thức cũng như nội dung, hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết.

Bà H BL cho rằng bà H hứa sau khi chuyển nhượng sẽ tách 3 sào cho bà H BL. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm bà H BL không cung cấp được chứng cứ chứng minh, bị đơn không thừa nhận nên không có căn cứ để chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm bà T xác nhận đã thanh toán cho bà H BL tổng cộng 990.000.000 đồng, trong đó trả 20.000.000 đồng tiền đặt cọc, trả tiền Ngân hàng thay cho bà H BL và toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại trước khi các bên ký kết hợp đồng sang nhượng tại văn phòng công chứng. Riêng số tiền trả cho Đại

lý HD và trả tiền mua xe cho bà H BL bà T không biết. Bà H xác nhận bà H BL có nhờ bà mang tiền trả cho Đại Lý HD tại cơ quan thi hành án để tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà T vì bà H BL nợ tiền của Đại lý HD bị khởi kiện và yêu cầu thi hành án, ngoài ra bà H còn trả tiền mua xe thay cho bà H BL Niê nhưng đây là khoản nợ riêng giữa bà H với bà H BL Niê không liên quan đến khoản tiền nhận chuyển nhượng đất giữa bà T và bà H BL.

Như vậy, bà T là người nhận sang nhượng đất và có trách nhiệm thanh toán tiền cho bà H BL, bà T đã thanh toán tiền, vợ chồng bà H BL đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động cho bà T nên lời trình bày của bà H BL là không có cơ sở.

Bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà H BL Niê là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Hồng H có trách nhiệm trả lại cho bà H BL Niê giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho HD Niê đối với thửa đất 70, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.590m<sup>2</sup> tại xã ET, huyện CM do bà H BL Niê và ông YT Mlô tặng cho bà HD Niê. Bà H BL Niê cho rằng có nhờ bà H làm thủ tục giấy tờ tặng cho quyền sử dụng đất cho con là HD Niê nhưng sau khi làm thủ tục xong bà H không trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H cũng thừa nhận bà H BL có nhờ làm thủ tục sang tên cho con gái là HD Niê nhưng sau khi làm xong thì bà có đưa lại cho bà H BL. Tuy nhiên, Tại cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm các bên đương sự đều không đưa ra được chứng cứ để chứng minh có việc đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này là có căn cứ.

Từ những phân tích nhận định nêu trên xét thấy đơn kháng cáo của bà H BL Niê là không có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo của bà H BL Niê – Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên bà H BL Niê phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà H BL Niê – Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ vào Điều 167, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H BL Niê về việc:

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YT Mlô, bà H BL Niê và bà Trần Thị Thu T được công chứng tại văn phòng Nguyễn Bá K, số chứng nhận 4102 ngày 14/9/2020;

Hủy giấy mua bán đất giữa ông YT Mlô, H BL Niê và bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Lê Xuân P ngày 07/9/2020;

Buộc bà Trần Thị Thu T phải có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737610 do UBND huyện CM cấp ngày 14/6/2014 cho bà H BL Niê và ông YT Mlô và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737612 do UBND huyện CM cấp ngày 14/6/2014 cho bà H BL Niê và ông YT Mlô.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H có trách nhiệm trả lại cho bà H BL Niê GCNQSD cấp cho bà HD Niê đối với thửa đất 70, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.590m<sup>2</sup>, thửa đất tại xã ET, huyện CM do bà H BL và ông YT Mlô tặng cho bà HD Niê.

2. Đình chỉ yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Trần Thị Thu T phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà H BL Niê số tiền 300.000.000đ.

[3]. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Bà H BL Niê phải chịu 5.000.000đ tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền bà H BL Niê đã nộp tại Tòa án vào ngày 26/10/2023

[4]. Về án phí:

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà H BL Niê phải chịu 900.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0014019 ngày 20/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Bà H BL Niê được nhận lại số tiền 7.200.000đ.

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H BL Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2023/0007655 ngày 04/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện CM;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**  
(Đã ký)

**Nguyễn Thị Hằng**