

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 361/2024/DS-PT

Ngày 25/12/2024

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng và ông Nguyễn Ngọc Sâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 25 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 316/2024/TLPT-DS ngày 30/10/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 391/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê H; địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Công S; địa chỉ: 39C đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

- Bị đơn: Ông Võ Duy L; địa chỉ: Số 126 thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị C; địa chỉ: 03 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng Công chứng Đ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh M; địa chỉ: 38N , thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Lý Thị H1; địa chỉ: Số 258/12 N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Võ Thị D; địa chỉ: Thôn 18A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

(Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Xuất phát từ việc vay mượn tiền mà ngày 01/11/2019 tại Văn phòng công chứng Đ vợ chồng ông Lê H, bà Lý Thị H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 6.600m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho ông Võ Duy L. Tuy nhiên việc chuyển nhượng này là giả tạo bởi vợ chồng ông H không mong muốn chuyển nhượng thửa đất trên cho ông L, mục đích ký hợp đồng là tạo niềm tin đối với giấy vay tiền đề ngày 21/3/2019, thực chất giữa các bên không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bởi phía sau thửa đất số 61 của vợ chồng ông H, bà H1 còn 02 thửa đất khác không có lối đi. Các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm che đậy cho hợp đồng vay tiền nên từ năm 2019 đến nay phía ông L vẫn chưa làm thủ tục đăng ký biến động đất đai với cơ quan có thẩm quyền. Nay ông H khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê H, bà Lý Thị H1 với ông Võ Duy L. Sau khi hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông H sẽ sắp xếp tiền để trả nợ cho ông L tương ứng với số tiền vay.

- Quá trình giải quyết vụ án bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Duy L, bà Nguyễn Thị C trình bày:

Vào ngày 01/11/2019, tại Văn phòng công chứng Đ, ông L và vợ chồng ông Lê H, bà Lý Thị H1 hai bên đã thống nhất thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR559750 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/11/2013 với giá chuyển nhượng 345.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt sau khi ký hợp đồng xong, ông L giao tiền mặt cho ông H, đã đăng ký biến động thửa đất sang tên ông L, các khoản phí, thuế đều do ông L chịu.

Việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện không lừa dối, không ép buộc, ông L đã nhận bàn giao đất để chăm sóc và trồng cây mới trên đất, không tranh chấp với ai. Sau đó, ông L đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Võ Thị D. Do đó, ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê H. Trong trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị H1 trình bày:

Tôi và ông Lê H đã ly hôn với nhau năm 2019. Trước năm 2019, tôi cùng ông H có đến phòng công chứng để làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Ông H thỏa thuận với ông L chỉ sang nhượng trên giấy tờ pháp lý sau này nếu ông H được ngân hàng đồng ý cho vay tiếp thì sẽ trả lại cho ông L số tiền vay để đáo hạn ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị D trình bày:

Tôi và ông Võ Duy L không có quan hệ họ hàng mà chỉ là người quen biết. Ngày 21/9/2023 ông L có chuyển nhượng cho tôi thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 6.600m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 210.000.000 đồng, tôi đã giao tiền đầy đủ và làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, sau đó được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh biến động vào ngày 28/9/2023 mang tên Võ Thị D. Hiện nay vợ chồng ông L đã bàn giao thửa đất cho tôi canh tác và quản lý sử dụng.

Nay ông Lê H khởi kiện thì tôi không đồng ý vì tôi đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông L và sử dụng không có tranh chấp, nếu trường hợp hủy bỏ hợp đồng thì tôi yêu cầu ông L phải bồi thường cho tôi giá trị đất và cây trồng trên đất

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ trình bày:

Ngày 01/11/2019 ông Lê H đã đến Văn phòng công chứng Đ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 6.600m², địa chỉ thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR559750 do UBND huyện C cấp ngày 27/11/2013. Căn cứ vào các giấy tờ của các bên cung cấp, cùng với việc kiểm tra thông tin về việc ngăn chặn trên mạng nội bộ của Văn phòng, Văn phòng công chứng Đ nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên của các bên hoàn toàn đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; các bên đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và thống nhất đồng ý, ký tên điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Như vậy, tất cả quy trình tiếp nhận, kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 12656, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2019 nói trên đều được Văn phòng công chứng Đ thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, các bên giao dịch không có thắc mắc, khiếu nại gì về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H thì Văn phòng đề nghị Tòa án căn cứ vào chứng cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ để giải quyết theo quy định pháp luật

Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 220; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 124; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167; Điều 188 Luật đất đai; khoản 1, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 ông Lê H về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết vào ngày 01/11/2019 giữa ông Lê H, bà Lý Thị H1 và ông Võ Duy L đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 23/9/2024, nguyên đơn ông Lê H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**** 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 thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê H. Giữ nguyên Bản án dân sự

sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

Về nguồn gốc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 6.600m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 559750 ngày 27/11/2023 cho ông Lê H. Ngày 01/11/2019 vợ chồng ông Lê H, bà Lý Thị H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Võ Duy L, được Văn phòng công chứng Đ công chứng, chứng thực; được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đăng ký biến động sang tên cho ông L ngày 12/11/2019. Như vậy, đất có nguồn gốc rõ ràng, được các bên đương sự thừa nhận.

Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2020 ông H đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông L quản lý, sử dụng đến ngày 28/9/2023 ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Võ Thị D, sau đó bà D đã nhận đất quản lý, sử dụng tiếp tục cho đến nay.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019 giữa vợ chồng ông H, bà H1 và ông L là hợp đồng giả tạo, việc chuyển nhượng là để làm tin cho khoản nợ theo giấy vay tiền ngày 21/3/2019 giữa ông H và ông L, thấy rằng: Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh giao dịch chuyển nhượng là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay giữa các bên, không cung cấp được hợp đồng vay hay thỏa thuận giữa các bên, không được bị đơn thừa nhận. Mặt khác, theo nội dung Bản án số 68/2021/DS-ST ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk nhận định: “Ngày 21/3/2019 ông Lê H có vay của ông Võ Duy L số tiền 460.000.000 đồng, hạn đến ngày 30/3/2019 trả đủ tiền gốc, đến hạn trả nợ ông H không có tiền trả cho ông L nên ngày 01/11/2019 ông H, bà H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 6.600m² tại xã E cho ông L với giá thỏa thuận là 345.000.000 đồng để trừ vào khoản nợ 460.000.000 đồng, ông H còn nợ lại ông L số tiền 115.000.000 đồng, ông H tiếp tục vay của ông L 85.000.000

đồng và số nợ tổng là 200.000.000 đồng, ông H và ông L thống nhất hủy giấy vay ngày 21/3/2019 và viết lại 02 Hợp đồng đồng vay vốn khác...”. Bản án đã giải quyết buộc ông H phải trả cho ông L số tiền nợ gốc và lãi là 227.691.333 đồng, buộc ông L phải trả lại cho ông H 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR608869, BV541543; Bản án trên đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, có căn cứ xác định việc ông H, bà H1 chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 6.600m² tại xã E, huyện C là có thật, mục đích các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để khấu trừ khoản nợ 345.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 21/3/2019, phù hợp với giá chuyển nhượng được các bên thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019, hợp đồng đã được công chức chứng thực theo quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015. Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng các bên đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không thuộc các trường hợp hủy hợp đồng theo quy định tại các Điều 423, 424, 425, 426 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng không phải giả tạo để che dấu cho hợp đồng vay tài sản, mà hình thức thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng là để khấu trừ một phần nghĩa vụ từ hợp đồng vay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019 giữa ông H, bà H1 và ông L đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 6.600m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ.

Ông H cho rằng các bên chưa đăng ký biến động sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông L là không phù hợp, hồ sơ địa chính do cơ quan có thẩm quyền cung cấp thể hiện thửa đất tranh chấp đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Võ Duy L vào ngày 12/11/2019. Ngoài ra, ông H cho rằng lý do hủy hợp đồng vì ông H còn có các thửa đất khác nằm phía sau thửa đất đã chuyển nhượng cho ông L không có đường đi vào, xét thấy, đây không phải là căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ông H có quyền khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề trong vụ án dân sự khác.

Tại cấp phúc thẩm ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê H, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn ông Lê H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê H về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết vào ngày 01/11/2019 giữa ông Lê H, bà Lý Thị H1 và ông Võ Duy L đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0007930 ngày 01/10/2024 do ông Lê H nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền

