

Bản án số: 72/2025/DS-PT

Ngày: 04/3/2025

V/v “Tranh chấp các hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Bằng

*Các thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Nhung

Ông Nguyễn Sỹ Thành

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hoàng Văn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà

Lương Thị Diệu Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử P thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 453/2024/DS-PT ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2025/QĐXX-PT ngày 23/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 36/2025/QĐ-PT ngày 19/02/2025, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Hoàng Trung T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khối 15, phường K, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là: Ông Trần Đức P và Luật sư Nguyễn Minh C. Luật sư thuộc Công ty luật TNHH V, thuộc đoàn Luật sư thành phố C. Địa chỉ: Số 50/25/1 Tô Hiệu, phường T, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Bị đơn:** Ông Tăng Lẫy H, sinh năm 1982 và bà Phạm Quỳnh M, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: Số 148, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là: Ông Dương Quang T; Địa chỉ: Số 55, thị trấn S, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

**3.1.** Văn phòng công chứng Đ; Địa chỉ: Số 38, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P. Địa chỉ: Số 02, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

**3.2.** Bà Trương Thị Kim P; Địa chỉ: Chung cư H, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**3.3.** Bà Đặng Thị Thu T; Địa chỉ: Số 27, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Hoàng Trung T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Hoàng Trung T trình bày:**

Ông Hoàng Trung T và bà Trương Thị Kim P có mối quan hệ là vợ chồng tại thời điểm ký 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Tăng Lầy H và bà Phạm Quỳnh M (ngày 08/12/2022, ông T và bà P ly hôn theo Quyết định số 592/2022/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân thành phố M), 04 hợp đồng đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ, cụ thể:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013438 ngày 13/5/2022, đối với thửa đất số 491, tại hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng 400.000.000 đồng;

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013491 ngày 14/5/2022, đối với thửa đất số 481, tại hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng 460.000.000 đồng;

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013490 ngày 14/5/2022, đối với thửa đất số 484, tại hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng 100.000.000 đồng;

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013489 ngày 14/5/2022, đối với thửa đất số 482 (nguyên đơn không nhớ số tiền chuyển nhượng, hiện thửa đất này phía bị đơn đã sang tên lại cho nguyên đơn nên không yêu cầu giải quyết trong vụ án).

Do bà P và bà Đặng Thị Thu T có mối quan hệ làm ăn với nhau và cần vay tiền nên khoảng đầu tháng 05/2022, bà P nói với ông T là cần ông T ký tên vào 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để tạo niềm tin với bên cho vay (là vợ chồng ông H và bà M), nhưng người vay tiền là bà Đặng Thị Thu T (bạn của bà P). Ngày 13/5/2022, bà P thuyết phục ông T ký tên vào 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các bên thỏa thuận sẽ không tiến hành công chứng hợp đồng. Việc vay mượn tiền giữa bà T, bà P với ông H, bà M như thế nào thì ông T không biết.

Về thời gian, địa điểm công chứng 04 hợp đồng nêu trên: Vào chiều ngày 13/5/2022, theo yêu cầu của bà P thì ông T đồng ý ký tên vào 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, địa điểm ký tại Văn phòng Thừa phát lại Đ, không phải ký tên tại Văn phòng Công chứng Đ và không ký tên trước mặt Công chứng viên.

Về việc giao, nhận tiền chuyển nhượng: Do các hợp đồng chỉ để tạo niềm tin với bên cho vay, mặt khác bà P cũng không vay tiền nên ông T đã đồng ý ký 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với mong muốn chiều lòng vợ để hàn gắn quan hệ hôn nhân vì trước đó vợ chồng có một số mâu thuẫn. Giá chuyển nhượng ghi tại 04 hợp đồng như nêu trên chỉ nhằm hợp thức hóa hợp đồng, còn tại sao lại ghi giá trị chuyển nhượng như vậy thì ông T không biết. Từ trước đến nay, ông T và bà P là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất thuộc thửa 481, 491 và 484, tờ bản đồ 114, tại phường Ea Tam, thành phố M, không bàn giao quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào.

Trên cơ sở đó, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 481, 491 và 484, do đây là các hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa bên vay bà Trương Thị Kim P, bà Đặng Thị Thu T và bên cho vay là ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do việc chuyển nhượng là không có thật, các bên không giao nhận tiền chuyển nhượng nên yêu cầu Tòa án hủy đăng ký biến động việc chuyển nhượng sang tên cho bị đơn, khôi phục lại giá trị pháp lý của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Trung T và bà Trương Thị Kim P. Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng đã trả số tiền 9.000.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn cung cấp các chứng từ, biên nhận chuyển tiền.

**\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M và đại diện theo ủy quyền của ông Dương Quang T trình bày:**

Vợ chồng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M có quen biết với vợ chồng ông Hoàng Trung T, bà Trương Thị Kim P. Vào ngày 13 và 14/5/2022, vợ chồng ông H, bà M thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà P các thửa đất số 481, 491 và 484. Việc thỏa thuận mua bán là hoàn toàn tự nguyện, sau khi thỏa thuận thống nhất các nội dung, các bên ký tên vào 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao kết tại Văn phòng Công chứng Đ và trước mặt Công chứng viên theo quy định.

Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng cả 03 thửa đất là 9.000.000.000 đồng (thỏa thuận giá trị mua bán tính theo đơn vị sào, không xác định cụ thể giá đối với từng thửa đất, vì các quyền sử dụng đất có hình dạng, kích thước phức tạp). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H và bà M đã trả toàn bộ số tiền nêu trên cho bên chuyển nhượng bằng 02 hình thức là trả tiền mặt và chuyển khoản theo số tài khoản ngân hàng mà bà P chỉ định, cụ thể: Bên chuyển nhượng yêu cầu bị đơn phải thanh toán 4.500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản thông qua số tài khoản mà bên chuyển nhượng cung cấp, cụ thể là số tài khoản của bà Đặng Thị Thu T vào ngày 13/5/2022 (theo chứng từ chuyển khoản mà bị đơn đã giao nộp cho Tòa án); 4.500.000.000 đồng còn lại bên chuyển nhượng yêu cầu bên nhận chuyển nhượng thanh toán bằng tiền mặt, ngay sau khi các bên ký hợp đồng được công chứng theo quy định vào ngày 14/5/2022.

Giá chuyển nhượng nêu trên bao gồm trị giá quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (cây trồng và tài sản khác gắn liền với đất). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông H và bà M (chỉ ranh giới 03 thửa đất, các tài sản gắn liền với đất). Tuy nhiên, các bên thỏa thuận ông H và bà M đồng ý cho ông Hoàng Trung T và bà Trương Thị Kim P thời hạn 03 tháng (kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng được công chứng) để di dời một số tài sản (nhà gỗ, mái tôn đã cũ không còn giá trị...) và bàn giao tài sản cho ông H và bà M (thỏa thuận bằng miệng, không lập văn bản).

Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật, nhằm mục đích che giấu giao dịch vay tài sản giữa bên vay bà Đặng Thị Thu T, bà Trương Thị Kim P và bên cho vay là ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M là không có căn cứ, yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh; đối với nội dung tin nhắn thông qua ứng dụng Zalo giữa bà Đặng Thị Thu T và bà Phạm Quỳnh M (bà T giao nộp cho Tòa án ngày 23/4/2024) không liên quan đến vụ án này, H nữa chỉ có nội dung tin nhắn một chiều từ phía bà T, không có tin nhắn xác nhận của bà M.

Đối với Vi bằng số 40 ngày 12/5/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Đ, để xác nhận khoản vay của bà Đặng Thị Thu T đối với vợ chồng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M, không liên quan đến vụ án này. Số tiền bà T vay của bị đơn không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Trung T, bà Trương Thị Kim P và bị đơn, vì việc vay tiền thực hiện trước khi các bên giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố 3 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim P trình bày:**

Giữa bà P và bà Đặng Thị Thu T có mối quan hệ làm ăn chung với nhau. Do cần tiền làm ăn nên bà P và bà T được bà Dương Thị Lệ Anh (trú tại số nhà 442/22 Y Moan, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk) giới thiệu với vợ chồng ông Tăng Lẫy H để vay tiền. Để vay được tiền, bà P nhờ ông Hoàng Trung T ký tên vào 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Đặng Thị Thu T và ông Đặng Xuân N ký tên vào 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trong đó có 03 quyền sử dụng đất thửa 481, 491 và 484) để làm tin, các bên thỏa thuận giao toàn bộ các hợp đồng đã công chứng cho vợ chồng ông H, bà M giữ để đảm bảo khả năng trả nợ của bà P và bà T.

Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, nhưng chỉ nhằm mục đích đảm bảo việc vay tiền. Các bên thỏa thuận ký 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng theo quy định của pháp luật (thỏa thuận không thực hiện việc sang tên trong thời hạn 06 tháng), sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà P giao toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà M giữ để làm tin, các bên thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 13/5/2022 phía ông H không được làm thủ tục đăng ký biến động đối với các quyền sử dụng đất (cả 06 thửa, trong đó có thửa 481, 491 và 484).

Tuy nhiên, chưa hết thời hạn nêu trên, ông H và bà M đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên các quyền sử dụng đất nêu trên, là vi phạm thỏa thuận về việc vay mượn tiền. Bà P và bà T vay số tiền 9.000.000.000 đồng của ông H và bà M, lãi suất 2.500 đồng/triệu/ngày, thời hạn vay 06 tháng, từ ngày 13/5/2022 đến ngày 13/11/2022; người nhận khoản tiền vay 9.000.000.000 đồng là bà Đặng Thị Thu T, được xác định tại Vi bằng số 40 ngày 12/5/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Đ. Toàn bộ các nội dung thỏa thuận vay tiền, ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà P và những người liên quan chỉ thỏa thuận bằng

miệng mà không có văn bản, giấy tờ gì. Tuy nhiên, bà Đặng Thị Thu T có thỏa thuận với ông H, bà M về các nội dung nêu trên thông qua ứng dụng mạng xã hội “Zalo”, như tài liệu mà bà T đã giao nộp cho Tòa án ngày 23/4/2024.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trung T, vì việc xác lập 03 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không có thật, các bên không thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng và không giao đất.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu T trình bày:**

Vào tháng 5/2022, thông qua sự giới thiệu của bà Dương Thị Lệ Anh, bà T có quen biết với ông Tăng Lẫy H và bà Phạm Quỳnh M. Do có mối quan hệ làm ăn chung với nhau nên ngày 12/5/2022 bà T và bà P có vay của ông H, bà M số tiền 4.500.000.000 đồng (theo Vi bằng số 40 của Văn phòng Thừa phát lại Đ) và ngày 13/5/2022 vay tiếp 4.500.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T và bà P vay của ông H, bà M là 9.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, trong đó: Bà T vay 3.950.000.000 đồng, bà P vay 5.050.000.000 đồng. Việc vay tiền có lãi suất, cụ thể là 2.500 đồng/triệu/ngày, ngay sau khi vay bà T và bà P đã trả trước số tiền lãi là 675.000.000 đồng.

Để đảm bảo việc thanh toán khoản vay, phía ông H và bà M yêu cầu bà T và bà P phải ký tên vào 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó: 04 thửa đất của ông T và bà P (trong đó có thửa 481, 491 và 484), 01 thửa đất đứng tên bà T và 01 thửa đất đứng tên ông Đặng Xuân Ngọc (tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Ngọc là người yêu của bà T). Tính đến nay, bà T và bà P đã trả được cho ông H và bà M số tiền lãi là 825.000.000 đồng, chưa thanh toán được khoản nợ gốc nào. Như vậy, việc các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích đảm bảo việc trả khoản tiền vay của bà T và bà P cho ông H và bà M, nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại thời điểm bà T và bà P vay tiền của bị đơn, các bên có lập văn bản về việc thỏa thuận vay tiền và dùng 06 quyền sử dụng đất để làm tin như trình bày nêu trên. Tuy nhiên, tài liệu này do ông Tăng Lẫy H giữ nên bà T không giao nộp cho Tòa án được; ngày 23/4/2024, bà T đã giao nộp nội dung tin nhắn giữa bà T và bà Phạm Quỳnh M (thông qua ứng dụng zalo) về việc thế chấp 06 quyền sử dụng đất để vay số tiền 9.000.000.000 đồng và về số tiền lãi 01 tháng mà bà T đã chuyển trả trước cho bà M.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ – Đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Minh P trình bày:**

Dựa trên sự thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản về đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán.

Sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng Công chứng Đ đã soạn T 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Công chứng viên đã giải thích rõ cho các bên về quyền, nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của các hợp đồng sau đó mới ký tên. Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn đúng theo quy định

của pháp luật về công chứng và nội dung các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên.

Do vậy, việc nguyên đơn ông Hoàng Trung T khởi kiện yêu cầu tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản đối với 03 quyền sử dụng đất nêu trên (bút lục 405), cụ thể: Trị giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 481, 491 và 484 lần lượt là: 6.101.975.000 đồng, 3.485.687.000 đồng và 859.891.000 đồng.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2024/DS-ST ngày 23/08/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 117, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trung T, về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trung T, bà Trương Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M đối với thửa đất số 491, tờ bản đồ 114, tại phường Ea Tam, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (công chứng số 013438 ngày 13/5/2022, tại Văn phòng Công chứng Đ).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trung T, bà Trương Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M đối với thửa đất số 481, tờ bản đồ 114, tại phường Ea Tam, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (công chứng số 013491 ngày 14/5/2022, tại Văn phòng Công chứng Đ).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trung T với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ 114, tại phường Ea Tam, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (công chứng số 013490 ngày 14/5/2022, tại Văn phòng Công chứng Đ).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn giải quyết về chi phí tố tụng, án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án, ngày 05/09/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim P kháng cáo. Ngày 06/9/2024 nguyên đơn ông Hoàng Trung T nộp đơn kháng cáo. Với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Ngày 14/1/2025 nguyên đơn ông T kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa P thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Trung T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim P vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.



Quá trình tranh luận tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử P thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm: Xét thấy kháng cáo của ông Hoàng Trung T và bà Trương Thị Kim P là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử P thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Trung T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2024/DSST ngày 23/08/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử P thẩm nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Hoàng Trung T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim P là hợp lệ, đã nộp tiền tạm ứng án phí P thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự P thẩm.

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp Phúc thẩm nguyên đơn ông Hoàng Trung T có đơn yêu cầu đưa người vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng. Trước yêu cầu của người kháng cáo, Tòa án đã lập biên bản và yêu cầu ông Hoàng Trung T lập danh sách những người mà ông T yêu cầu để làm bản tự khai giao nộp cho Tòa án bao gồm những nội dung liên quan đến vụ án để từ đó làm căn cứ xác định tư cách tham gia tố tụng. Tuy nhiên, hết thời hạn theo Thông báo số 61/2025/TB-TA ngày 23/01/2025 Tòa án vẫn không nhận được bản tự khai cũng như tài liệu chứng minh nên không có căn cứ để đưa những người như ông T trình bày vào tham gia tố tụng. Gồm ông Nguyễn Quốc L, ông Đặng Xuân N, bà Dương Thị Lệ A, ông Đỗ Trọng H, ông Đỗ Văn C và bà Phạm V.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn ông Hoàng Trung T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim P, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo bổ sung yêu cầu, hủy bản án dân sự sơ thẩm, nhận thấy:

[3.1] Trong 02 ngày 13 và 14/5/2022 nguyên đơn ông Hoàng Trung T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim P đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn là vợ chồng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M với các hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trung T, bà Trương Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M, đối với thửa đất số 491, tờ bản đồ 114, tại phường Ea Tam, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (công chứng số 013438 ngày 13/5/2022, tại Văn phòng Công chứng Đ).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trung T, bà Trương Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M, đối với thửa đất số 481, tờ bản đồ 114, tại phường Ea Tam, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (công chứng số 013491 ngày 14/5/2022, tại Văn phòng Công chứng Đ).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trung T với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M, đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ 114, tại phường Ea Tam, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (công chứng số 013490 ngày 14/5/2022, tại Văn phòng Công chứng Đ).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013489 ngày 14/5/2022, đối với thửa đất số 482, tại phường Ea Tam, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Trong quá trình thực hiện các hợp đồng, nguyên đơn ông Hoàng Trung T và bà Trương Thị Kim P, đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn ông T và bà M, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận ký và ghi rõ họ tên vào 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay tiền của bị đơn ông H và bà M. Như vậy khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trung T, bà Trương Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M, Đối với các thửa đất số: 481; 491 và 484 tờ bản đồ 114, tại phường E, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (công chứng ngày 13 và 14/5/2022, tại Văn phòng Công chứng Đ). Được cấp đổi sang tên ông T, bà M vào ngày 16/9/2022, các giao dịch trên giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung.

Tại cấp sơ thẩm ông T, bà P và bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo. Đồng thời cũng không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che dấu một giao dịch khác. Mặt khác cả 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nguyên đơn ông T, bà P đều tự nguyện thỏa thuận, không ai ép buộc ai, không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3 ngay tình. Nội dung này còn được chứng minh làm rõ, hết thời hạn 03 tháng kể từ ngày 13/5/2022, ông H, bà M đi đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất, bản thân nguyên đơn ông T trực tiếp đi làm thủ tục, tờ khai thuế thu nhập cá nhân vào ngày 16/9/2022, đối với thửa đất số 484 cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H, bà M (BL số 368). Bà P trực tiếp đi làm thủ tục, tờ khai thuế thu nhập cá nhân vào ngày 16/9/2022, đối với thửa đất số 481 và 491 để cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H, bà M, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL số 338, 339,340,387,388 và 389).

Nên kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P cho rằng khi ký vào 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, để tạo niềm tin với bên cho vay tiền là vợ chồng ông H, bà M, cho bà Đặng Thị Thu T vay tiền là không có căn cứ.

[3.3] Nguyên đơn ông T, bà P kháng cáo cho rằng, Vi bằng số 40/2022/VB-TPLĐA ngày 12/5/2022 được lập có nội dung bà Đặng Thị Thu T vay tiền của ông H, bà M với số tiền 4.500.000.000 đồng không có nội dung nào nhắc đến ông T và bà P, cũng không có nội dung nào thỏa thuận việc xác lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà P với bà M ông H nhằm để che dấu một giao dịch khác. Việc ông T, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn ông H, bà M vào ngày 13 và 14/5/2022 là sau khi bà T lập vi bằng vay mượn tiền với bà M, ông H, là có cơ sở.



[3.4] Nguyên đơn ông T, bà P kháng cáo cho rằng; Văn phòng công chứng Đ đã tự ghép thêm trang số 4 vào các hợp đồng chuyển nhượng đất thành hợp đồng công chứng và không thực hiện tại Văn phòng công chứng, không có sự chứng kiến của Công chứng viên là sai sự thật, giả mạo vi phạm pháp luật. Xét thấy đây chỉ là lời trình bày của nguyên đơn ông T, ông T cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày trên của nguyên đơn ông T là có căn cứ. Mặt khác, trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cung cấp cho Tòa án thể hiện trong các hợp đồng chuyển nhượng đều được ông T bà P, ông H bà M đều ký nháy từng trang của hợp đồng nên việc ông T, bà P cho rằng thủ tục công chứng có dấu hiệu vi phạm pháp luật là không có căn cứ.

[4] Tại cấp P thẩm ông T cung cấp thêm hình ảnh chụp tin nhắn “Zalo” và “file” ghi âm các cuộc gọi. Tuy nhiên, theo ông T xác định các tin nhắn được thực hiện giữa bà T và một tài khoản tên “Quỳnh M” về giao dịch vay mượn giữa hai bên và nội dung ghi âm cũng là giữa một người tên “Lập” và ông T, bà T, bà P về việc đòi khoản nợ giữa các bên, không có cơ sở xác định các tài liệu chứng cứ này có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P với ông H, bà M.

[4.1] Nguyên đơn ông T cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp có đơn yêu cầu kháng cáo bổ sung phải đưa thêm người vào tham gia tố tụng, để làm rõ bản chất nội dung vụ án về yêu cầu này đã được nhận định ở mục [2] ở phần trên. Tại phần tranh luận các luật sư trình bày 07 căn cứ và 06 tình tiết mà Tòa cấp sơ thẩm trong quá trình thu thập chứng cứ còn thiếu và không khách quan, để hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy những nội dung tranh luận mà các luật sư đưa ra, nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, trong việc thu thập chứng cứ đã tuân theo đúng quy định tại chương VII Bộ luật tố tụng dân sự và không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo bổ sung hủy bản án sơ thẩm.

Xét quan điểm về việc giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk với nội dung đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Trung T và bà Trương Thị Kim P, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử P thẩm.

Từ những nhận định, phân tích từ mục [1] đến mục [4] nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Trung T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2024/DSST ngày 23/08/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về án phí dân sự P thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Hoàng Trung T và bà Trương Thị Kim P phải chịu án phí dân sự P thẩm theo quy định của pháp luật và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Trung T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2024/DSST ngày 23/08/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117, 119, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trung T, về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trung T, bà Trương Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M đối với thửa đất số 491, tờ bản đồ 114, tại phường Ea Tam, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (công chứng số 013438 ngày 13/5/2022, tại Văn phòng Công chứng Đ).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trung T, bà Trương Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M đối với thửa đất số 481, tờ bản đồ 114, tại phường Ea Tam, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (công chứng số 013491 ngày 14/5/2022, tại Văn phòng Công chứng Đ).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trung T với bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Lẫy H, bà Phạm Quỳnh M đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ 114, tại phường Ea Tam, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (công chứng số 013490 ngày 14/5/2022, tại Văn phòng Công chứng Đ).

**2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và sao lục hồ sơ đất đai:**

Nguyên đơn ông Hoàng Trung T phải chịu 4.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, 18.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản và 600.000 đồng chi phí sao lục hồ sơ đất đai. Toàn bộ các chi phí trên nguyên đơn ông Hoàng Trung T đã nộp và đã chi phí xong tại Tòa án cấp sơ thẩm.

### **3. Về án phí:**

**3.1.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hoàng Trung T phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tổng số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0021261, ngày 07/9/2022 và Biên lai số AA/2022/0002823, ngày 19/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Tăng Lẫy H và bà Phạm Quỳnh M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

**3.2.** Về án phí dân sự P thẩm: Nguyễn đơn ông Hoàng Trung T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự P thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng mà ông đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013553 ngày 23/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Trương Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự P thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng mà bà đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013559 ngày 23/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

**4.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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:**

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. M;
- Chi cục THADS Tp. M;
- Đăng Công TTĐT TANDTC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Bằng**