

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 122/2025/DS-PT

Ngày: 31 – 3 - 2025

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

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị My My.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quốc Hà, bà Đinh Thị Tuyết

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Lai - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 59/2025/TBTL-TA ngày 09/01/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số : 65/2025/QĐXX-PT ngày 14/02/2025; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1977; Địa chỉ: 4 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thế H1, sinh năm 1993; Địa chỉ: C L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà H' W Bkrông, sinh năm 1985, ông Y C Bkrông, sinh năm 1985. Địa chỉ: Buôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà H' T Adrông, sinh năm 1986; Địa chỉ: Buôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Hoàng Hoàn C, sinh năm 1980. Địa chỉ: B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Bà Nguyễn Hoàng Như Q, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số C, đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – VẮNG MẶT.

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Buôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – VẮNG MẶT.

- Văn phòng C3, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số D, đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – VẮNG MẶT.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thế H1 trình bày:**

Ngày 28/3/2022, vợ chồng bà H' W Bkrông; Y C Bkrông và bà Nguyễn Thị Kim H thỏa thuận, lập hợp đồng đặt cọc “về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” diện tích 10m x 58m thuộc một phần thửa đất số thửa 201; tờ bản đồ số 94; tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Theo thỏa thuận giữa các bên thì giá trị tài sản chuyển nhượng là 1.490.000.000 đồng, bà H đặt cọc trước số tiền 150.000.000 đồng, bà H' W Bkrông, Y C Bkrông phải có nghĩa vụ chuyển đổi 60m² đất nông nghiệp trong tổng số 580m² nêu trên thành đất ở tại đô thị. Sau khi, hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và ký kết hợp đồng, công chứng, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất thì bà H giao đủ số tiền 1.340.000.000 đồng còn lại (thời gian chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo giao kết là 30 ngày). Sau khi, hợp đồng đặt cọc ký kết bà H đã đưa cho vợ chồng bà H' W Bkrông, Y C Bkrông không số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Trước khi nhận tiền cọc, vợ chồng bà H' Wân, ông Y C Bkrông cam kết thửa đất số 310 thuộc trường hợp được chuyển đổi mục đích sang đất ở. Đến hạn, bà H yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo cam kết thì vợ chồng bà H' Wân Bkrông, cho bà H xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 310 (tách từ thửa 201). Tuy nhiên, theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 310 chỉ có 561,6m² đất trồng cây lâu năm, không có đất ở và tên chủ sử dụng đất là bà H' T Adrong chứ không phải tên của bà H' W Bkrông, Y C Bkrông. Khi bà H thắc mắc thì bà H' Wân giải thích bà H' T Adrong chỉ là người đứng tên dùm, còn vấn đề đất ở thì sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ tiền thì bà H' Wân, Y C Bkrông sẽ chuyển đổi mục đích 60m² đất nông nghiệp trong thời gian 30 ngày, riêng vấn đề thiếu đất bà H' Wân, Y C Bkrông không đề cập đến, do tin tưởng nên bà H đồng ý. Do đó, sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H' T Adrong với bà H được ký kết, bà H đã giao số tiền 1.240.000.000 đồng cho bà H' Wân, Y C Bkrông và giữ lại 100.000.000 đồng để sau khi đất bà H' Wân, Y C Bkrông chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giao bìa giao đất thì sẽ trả hết. Tuy nhiên, đến hạn bà H đã nhiều lần liên hệ với vợ chồng bà H' W Bkrông; Y C Bkrông để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo cam kết thế nhưng bà H' Wân, Y C Bkrông không thực hiện. Quá trình tìm hiểu, bà H được biết, hiện thửa đất số 310; tờ bản

đồ số 94; diện tích 561,6m² tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, không thuộc trường hợp được chuyển đổi sang đất ở. Nên bà H yêu cầu vợ chồng bà H' W Bkrông; Y C Bkrông trả lại số tiền mà bà H đã giao nhưng vợ chồng bà H' W Bkrông; Y C Bkrông không chấp ý, không thực hiện.

Vì vậy, nay bà H khởi kiện vợ chồng bà H' W Bkrông, Y C Bkrông và bà H' T Adrong về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà H Tuyết Adrong đối với diện tích 10m x 58m thuộc một phần thửa đất số thửa 201; tờ bản đồ số 94; diện tích 561,6m² tọa lạc tại: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thửa 310); và đối với hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, buộc vợ chồng bà H' W Bkrông; Y C Bkrông hoàn trả lại bà H số tiền đã nhận là 1.390.000.000đ và bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của vợ chồng bà H' W Bkrông, Y C Bkrông gây ra cho bà H với tổng số tiền là: 1.390.000.000 đồng x 0,83% x 19 tháng = 219.203.000đồng (Trong đơn khởi kiện tính toán nhằm là 253.814.000đ). Ngoài ra bà H không có yêu cầu gì khác.

*** Bị đơn bà H' W Bkrông, ông Y C Bkrông và người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Hoàn C trình bày:**

Bà H Wân Bkrông có người em kết nghĩa là H Tuyết Adrong, bà H T có một lô đất tại Buôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 297685, sổ vào sổ cấp GCN: CS- 10875, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/8/2018, thửa đất số 201, tờ bản đồ số 94, diện tích 799,3m², trong đó đất thổ cư là 100m² muốn bán một phần. Do đó bà H T1 có nhờ bà H W Bkrông bán giùm. Ngày 28/3/2022, bà H Wân có nói là có bà Nguyễn Thị Kim H muốn mua đất, vì bà H T bận nên có nhờ bà H W lập hợp đồng đặt cọc giúp, nội dung bán cho bà Nguyễn Thị Kim H một phần diện tích đất là 10x58m, thổ cư 60m², trị giá 1.490.000.000 đồng, đặt cọc 150.000.000 đồng, hạn đến ngày 28/4/2022, có trích lục sẽ ra tiến hành công chứng mua bán. Lúc này, bà H không có mang theo tiền mặt, bà H Wân Bkrông không có tài khoản ngân hàng, nên bà H W có nhờ chồng là Y C Bkrông đưa số tài khoản để bà H chuyển khoản số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng, bà H W Bkrông có trách nhiệm làm thủ tục pháp lý. Ngày 28/4/2022, khi có trích lục, bà H T1 và bà H đã ra phòng C4 tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà H T Adrong đã bán cho bà Nguyễn Thị Kim H thửa đất số 310 (Tách từ thửa 201 cũ), tờ bản đồ số 94, diện tích 561,6m² đất nông nghiệp, tại Buôn C, xã E, tp B, tỉnh Đắk Lắk. Để thuận tiện cho việc kê khai thuế giảm bớt chi phí bà H đã đề trong hợp đồng mua bán trị giá lô đất này là 150.000.000 đồng. Vì bà H T không có tài khoản ngân hàng nên có nhờ tài khoản của Y C Bkrông, Tại phòng Công chứng bà H đã chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Y C Bkrông số tiền 240.000.000 đồng, còn lại bà H giao tiền mặt cho bà H W và bà H T. Đồng thời, cũng trong ngày 28/4/2022, bà H và bà H W Bkrông có viết một tờ giấy cam kết thỏa thuận bà H giữ lại số tiền 100.000.000 đồng (trong tổng số tiền 1.490.000.000 đồng), trong vòng 4 tháng bà H W Bkrông có trách nhiệm xin chuyển thổ cư 60m² cho thửa đất số 310 (Tách từ thửa 201 cũ), tờ bản đồ số 94,

diện tích 561,6m đất nông nghiệp, tại Buôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, mà bà H đã mua bán với bà H T1. Sau khi bà H có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Hoàng Như Q. Vì bà H T1 không biết thủ tục pháp lý, không biết đi xe nên bà H Tuyết có nhờ bà H W B1 đứng ra làm thủ tục pháp lý mua đất thổ cư và làm giúp thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Bà H W vẫn tích cực làm thủ tục xin chuyển thổ cư cho mảnh đất nêu trên của bà H, nhưng do Nhà nước có chủ trương tạm dừng việc cho xã lên thổ cư nên bà H W B1 chưa làm được. Sau đó, bà H W có thương lượng lại với bà Nguyễn Thị Kim H cho thêm thời gian, khi nào Nhà nước có chủ trương mới bà H W Bkrông sẽ tiếp tục làm thủ tục pháp lý xin chuyển thổ cư cho bà H nhưng bà H không chịu. Ngày 10/02/2023, bà H đã đòi lại toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ pháp lý xin chuyển thổ cư.

Nay, bà Nguyễn Thị Kim H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H và bà H Tt Adrong đối với diện tích 10m x 58m thuộc một phần thửa đất số thửa 201; tờ bản đồ số 94; diện tích 561,6m² tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thửa 310) và bồi thường số tiền thiệt hại là 219.203.000đồng thì vợ chồng bà H W Bkrông, Y C Bkrông không đồng ý vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa bà H T và bà H; bà H' W Bkrông, Y C Bkrông chỉ đứng ra đặt cọc giúp và làm thủ tục pháp lý giúp cho bà H T, hợp đồng chuyển nhượng trên không liên quan gì đến bà H' W Bkrông, Y C Bkrông. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà H' W Bkrông, Y C Bkrông đồng ý, không có ý kiến gì khác.

*** Bị đơn bà H' T Adrong và người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Hoàn C trình bày:**

Bà H T và bà H W là chị em kết nghĩa. Bà H T có một lô đất tại Buôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 297685, số vào sổ cấp GCN: CS- 10875, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/8/2018, thửa đất số 201, tờ bản đồ số 94, diện tích 799,3m², trong đó đất thổ cư là 100m² muốn bán một phần. Bà H' W Bkrông có giới thiệu bà Nguyễn Thị Kim H đến mua. Ngày 28/3/2022, thỏa thuận đặt cọc nhưng do bà T1 bận việc nên có nhờ bà H W Bkrông lập hợp đồng đặt cọc giúp, thỏa thuận bà H T sẽ bán cho bà Nguyễn Thị Kim H một phần diện tích đất là 10x58m, thổ cư 60m², trị giá 1.490.000.000 đồng, đặt cọc 150.000.000 đồng, hẹn đến ngày 28/4/2022, có trích lục sẽ ra tiến hành công chứng mua bán. Ngày 28/4/2022, khi có trích lục, bà H T và bà H đã ra phòng C4 tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà H T Adrong đã bán cho bà Nguyễn Thị Kim H thửa đất số 310 (Tách từ thửa 201 cũ), tờ bản đồ số 94, diện tích 561,6m² đất nông nghiệp, tại Buôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Để thuận tiện cho việc kê khai thuế giảm bớt chi phí bà H đã đề trong hợp đồng mua bán trị giá lô đất này là 150.000.000 đồng. Vì bà T1 không có tài khoản nên

bà H T có mượn tài khoản của Y C Bkrông để cho bà H chuyển tiền, tại phòng Công chứng bà H đã chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của ông C1 số tiền 240.000.000 đồng, còn lại bà H giao tiền mặt cho bà H W B1 và bà H T A. Bà H nợ lại số tiền 100.000.000 đồng, hẹn khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H thì sẽ trả hết số tiền còn lại. Tổng số tiền bà H T nhận của bà H là 1.390.000.000đ, số tiền 100.000.000 đồng đến nay bà H vẫn chưa trả cho bà T1;

Nay, bà Nguyễn Thị Kim H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H và bà H T Adrong đối với diện tích 10m x58m thuộc một phần thửa đất số thửa 201; tờ bản đồ số 94; diện tích 561,6m² tọa lạc tại: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thửa 310) và bồi thường số tiền thiệt hại là 219.203.000đồng thì bà H T không đồng ý vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa bà H T và bà H đã hoàn tất. Bà T và bà H có thỏa thuận khi làm thủ tục sang tên là ra bìa đỏ thì sẽ mua 60m² thổ cư, bà H T đã nhờ bà H' W Bkrông làm thổ cư cho bà H nhưng vì do Nhà nước không cho làm thổ cư nên chưa làm được. Nếu khi nào Nhà nước cho chuyển đổi thì bà H T1 vẫn nhờ bà H W Bkrông làm thủ tục mua thổ cư cho bà H. Bà H W Bkrông chỉ đứng ra đặt cọc giúp và làm thủ tục pháp lý giúp cho bà H Tuyết, hợp đồng chuyển nhượng trên không liên quan gì đến bà H' W Bkrông, Y C Bkrông. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền 100.000.000đ bà H đang còn giữ của bà H T, bà H T không yêu cầu Tòa án giải quyết;

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà H T đồng ý, không có ý kiến gì khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Hoàng Như Q trình bày:**

Bà Nguyễn Hoàng Như Q có mối quan hệ cô cháu ruột với bà Nguyễn Thị Kim H. Bà H có nhờ bà Q đứng tên giùm lô đất diện tích 10x58m thuộc một phần thửa đất số 201; tờ bản đồ số 94 tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Do bà H đã hết hạn mức đứng tên đất thổ cư nên có nhờ bà là cháu ruột đứng tên giùm mảnh đất này để cô H' W mua đất thổ cư cho lô đất trên. Đến nay, sự việc xảy ra tranh chấp giữa bà H và bà H' W, bà H' T, bà Q xác định bà chỉ là người đứng tên giùm, sổ bìa đỏ là bà Kim H đang giữ, bà không liên quan đến việc mua bán giữa hai bên, bà xác định bà không liên quan gì trong vụ án trên, do đó bà từ chối tham gia tố tụng trong quá trình tòa án giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bà không có ý kiến gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn T trình bày:**

Ông Nguyễn Văn T và bà H T Adrong kết hôn với nhau năm 2014. Thửa đất số 310, tờ bản đồ 94 tại xã E, thành phố B là tài sản của gia đình bên vợ tặng cho riêng vợ ông, đứng tên một mình vợ ông. Ông không có liên quan gì đến tài sản trên. Thửa đất này vợ ông đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim H từ

năm 2022. Nay bà Nguyễn Thị Kim H khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông xác định không có liên quan gì, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông không có ý kiến gì khác.

*** Văn phòng C3, tỉnh Đắk Lắk có văn bản trình bày ý kiến có nội dung:**

Ngày 28/4/2022 bà H' T Adrong có đến Văn phòng C3 yêu cầu Văn phòng chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà H' T Adrong và bà Nguyễn Thị Kim H đối với Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 310 (tách từ thửa 201) tờ bản đồ 94; địa chỉ thửa đất xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích chuyển nhượng 561,6 m² đất trồng cây hàng năm khác; thời hạn sử dụng đất 15/10/2063. Về đối tượng hợp đồng: bà H' T Adrong cung cấp cho văn phòng C5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, qua xem xét nguồn gốc thửa đất, Văn phòng xác định: Quyền sử dụng đất nói trên do bà H' T Adrong nhận tặng cho, là tài sản riêng hợp pháp của bà. Qua kiểm tra trên hệ thống quản lý đất đai, quản lý công chứng của Sở Tư Pháp và Sở T, quyền sử dụng đất của bà H' T Adrong không thuộc đối tượng bị áp dụng các biện pháp ngăn chặn; không thể hiện đã chuyển nhượng cho người khác. Vì vậy bà H' T Adrong có toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Về chủ thể hợp đồng: Bà H' T Adrong cung cấp cho Văn phòng đầy đủ chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú bản gốc chứng minh bà H' T Adrong đúng là chủ sở hữu quyền sử dụng đất trong giao dịch chuyển nhượng; Đối với bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Kim H mong muốn nhận chuyển nhượng nên đã cung cấp cho Văn phòng bản gốc căn cước công dân, giấy chứng nhận kết hôn kèm theo Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng thể hiện bà H là người có toàn quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Quá trình thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng các bên đều tự nguyện, không bên nào bị lừa dối hay ép buộc. Tại điểm d khoản 3 Điều 7 hợp đồng hai bên cam kết như sau: “Đối tượng hợp đồng là có thật; Những thông tin nêu trong hợp đồng này là đúng sự thật. Các bên khẳng định đã tìm hiểu kỹ quyền sử dụng đất chuyển nhượng trong hợp đồng này không bị kê biên, không bị áp dụng các biện pháp ngăn chặn của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Vì vậy các bên không yêu cầu Công chứng viên xác minh hoặc giám định. Trong trường hợp các thỏa thuận trong hợp đồng này vi phạm pháp luật hoặc phát sinh tranh chấp do việc bên A hoặc Bên B cung cấp thông tin về chủ thể hoặc về đối tượng hợp đồng không đầy đủ/ không chính xác, cam kết không đúng sự thật gây thiệt hại cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào thì bên A và bên B liên đới chịu trách nhiệm vật chất, trách nhiệm tài chính và các trách nhiệm khác trước pháp luật; đồng thời thống nhất miễn trừ trách nhiệm vật chất cho công chứng viên và tổ chức hành nghề công chứng đã xác nhận Hợp đồng này”. Vì vậy các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng này nếu có thiệt hại về tài sản thì bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng phải tự chịu trách nhiệm liên đới bồi thường cho người bị thiệt hại. Từ các lý do đã phân tích trên đây, Văn phòng Công chứng Tây Nguyên tỉnh C3 khẳng định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00007917 quyền số 02/2022 do Văn phòng chứng nhận ngày 28/4/2022 là hợp đồng được

Văn phòng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật hiện hành. Vậy nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu Tòa án Thành phố B hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên là không có căn cứ pháp luật. Văn phòng C3 xin vắng mặt trong tất cả quá trình tố tụng với tư cách là bên có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, 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; Điều 157 và Điều 160; Điều 220; khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 116; Điều 117; Điều 423; Điều 500; Điều 501; Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban T2;

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà H' T Adrong và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim H, đối với thửa đất số 310 (Tách từ thửa 201); tờ bản đồ số 94; diện tích 561,6m² tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đã được Văn phòng C3, quyển số 02/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/4/2022;

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H kháng cáo bản án sơ thẩm số 270/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H nộp trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H:

Bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10m x 58m thuộc một phần thửa đất số thửa 201; tờ bản đồ số 94; diện tích 561,6m² tọa lạc tại: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thửa 310) giữa bà Nguyễn Thị Kim H và bà H T Adrong. Buộc vợ chồng bà H' W Bkrông, Y C Bkrông hoàn trả cho bà Hằng số tiền đã nhận là 1.390.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho bà Hằng số tiền 219.203.000đồng.

Quá trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H biết rõ diện tích đất giao dịch chuyển nhượng không thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà H' W Bkrông, Y C Bkrông mà là đất của bà H' T Adrong. Bà H' W và ông Y C chỉ là người giao dịch cọc, nhận tiền cọc và nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay cho bà H' T Adrong. Bởi lẽ, hợp đồng ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất là được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà H' T Adrong và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim H, trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/4/2022, được công chứng tại Văn phòng C3 không thể hiện nội dung bên chuyển nhượng phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký chuyển đổi diện tích 60m² đất nông nghiệp sang đất thổ cư. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 19/5/2022, bà Nguyễn Thị Kim H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 850419; diện tích 561,6m² đất; thửa đất số 310 (Tách ra từ thửa 210); tờ bản đồ số 94; tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đứng tên bà Nguyễn Thị Kim H. Giữa bà H và bà H' W Bkrông viết cam kết bà H giữ lại 100.000.000 đồng sau 4 tháng bà H' Wân sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 60m² đất thổ cư thì sẽ trả hết tiền, nếu không thì bà H' W phải chịu lãi suất theo lãi ngân hàng. Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử đất số ĐĐ 850419 đã cấp cho bà H thể hiện diện tích đất 561,6m² mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm, không có 60m² đất thổ cư. Như vậy, bà H biết được không thể chuyển diện tích 60m² đất nông nghiệp sang đất thổ cư được và cũng chính bà H' T Adrong thừa nhận không chuyển đổi được nên số tiền 100.000.000 đồng bà H' T Adrong không yêu cầu bà H phải trả. Đồng thời sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, ngày 31/5/2022 bà Nguyễn Thị Kim H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Hoàng Như Q và đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Hoàng Như Q vào ngày 07/6/2022. Việc bà H cho rằng bà H đã hết hạn mức đứng tên đất thổ cư nên có nhờ bà Q là cháu ruột đứng tên giùm mảnh đất trên. Nhưng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H là có

căn cứ. Do đó, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[2]. Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013510 ngày 13 tháng 9 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng 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 thành phố BMT;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN
TÒA

Văn Công Dân
Tuyết

Đinh Thị

Nguyễn Thị My My

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố BMT;
- Chi cục THADS thành phố BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị My My