

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 136/2025/DS-PT

Ngày: 08 – 4 – 2025

V/v: “Tuyên bố hợp đồng đặt cọc
và 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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng, ông Nguyễn Ngọc Sâm

- 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 Trần Văn Lai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 438/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tuyên bố hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2024/DSST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 03 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà H'Luét N, sinh năm: 1979; Địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T - Luật sư thuộc Văn phòng L1; địa chỉ: C N, phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm: 1989, vắng mặt.

Bà Trịnh Ý L, sinh năm: 2000, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Ý L là ông Nguyễn Minh T1; địa chỉ: Thôn D, xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk – Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2023.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T1: Bà Trương Thị Trung T2 – sinh năm: 2001. Địa chỉ: C L, P. T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đặng Thị Kim Á; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Văn phòng C; địa chỉ: B Q, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà H'Nghen N1 và bà H'Bluen N2; địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc hai thửa đất số 35 (cũ 14b), tờ bản đồ số 90 (cũ 18 diện tích 7320,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575391 do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Đ cấp ngày 26/7/2019 và thửa đất số 28 (cũ 58), tờ bản đồ số 90 (cũ 16), diện tích 313,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575390 do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Đ cấp ngày 26/7/2019 (hai thửa đất giáp ranh nhau, đều thuộc xã E, huyện K, Đắk Lắk và đều đứng tên bà H'Luét N) có nguồn gốc là do bố mẹ bà H'Luét N cho ba chị em bà H'Luét N (gồm: H'Luét Niê, H'Ngen N3 và H) nhưng hồ sơ đứng tên bà H' Luét Niê là nhằm mục đích để thuận tiện trong việc giao dịch, vay vốn ngân hàng. Trên đất hiện có 03 căn nhà, trong đó căn nhà của bà H'Bluen N2 nằm trên thửa đất số 28 (cũ 58), tờ bản đồ số 90 (cũ 16), còn căn nhà của bà H'Luét N và căn nhà của bà H'Ngen N3 nằm trên thửa đất số 35 (cũ 14b), tờ bản đồ số 90 (cũ 18).

Do cần tiền để trả nợ Ngân hàng nên gia đình bà H'Luét N có nhu cầu bán một phần thửa đất số 35 (cũ 14b), tờ bản đồ số 90 (cũ 18) (là phần bà H1 được quyền sử dụng).

Ngày 04/8/2023, bà Đặng Thị Kim Á dẫn bà Tống Thị T3 gặp gia đình bà H' Luét Niê nói là cần mua đất cho con gái bà T3 là Trịnh Ý L. Sau khi thỏa thuận thì các bên lập Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung bà H'Luét N bán cho bà Trịnh Ý L diện tích đất 20m x 50m. Giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng, bên mua đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng, số tiền còn lại 370.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 04/8/2023 đến hết ngày 04/10/2023.

Bên bán giao toàn bộ cho bên mua làm giấy tờ. Khi công chứng chuyển nhượng, bên mua giao đủ tiền cho bên bán. Trên phần đất thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc không có nhà ở, chỉ có cây trồng trên đất và diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng của bà H'Luét N, khi lập hợp đồng đặt cọc do bà H'Luét N không thông thạo chữ viết nên người của bà Á, bà T3 tự viết hợp đồng đặt cọc, sau đó giữ bản gốc và chỉ đưa cho H1 Niê bản liên 2.

Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất do bà Đặng Thị Kim Á “ký thay” bên mua là bà Trịnh Ý L. Mặc dù trong Hợp đồng đặt cọc ghi số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng nhưng thực tế bà Á chỉ đặt cọc cho bà H'Luét N số tiền 204.202.740 đồng bằng hình thức nộp tiền

vào Ngân hàng N5 – Chi nhánh K, bà H'Luét N tất toán khoản vay và rút 02 Giấy chứng nhận quyền dùng đất ra giao cho bà Á đi làm thủ tục chuyển nhượng, khi thỏa thuận đặt cọc với bà H' Luét Niê thì bà T3, bà Á chỉ nói là đi mua đất cho con còn tiền đặt cọc của ai thì bà H1 không biết.

Do phần lớn diện tích đất ở của gia đình bà H'Luét N nằm trong thửa đất số 28 (cũ 58), tờ bản đồ số 90 (cũ 16) nên bà Đặng Thị Kim Á đã ghi thông tin thửa đất số 28 (cũ 58), tờ bản đồ số 90 (cũ 16) trong Hợp đồng đặt cọc. Bà Á nói ghi vậy để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở, nhập rồi tách cho bà Trịnh Ý L 200m² đất thổ cư. Trong ngày 04/8/2023, bà H'Luét N đã công chứng Giấy ủy quyền cho bà Đặng Thị Kim Á thực hiện việc nộp hồ sơ xóa thế chấp các quyền sử dụng đất, ký các giấy tờ liên quan đến việc nộp các loại phí liên quan đến hồ sơ xóa thế chấp tại các cơ quan có thẩm quyền; nhận kết quả là quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành các nghĩa vụ đóng thuế, phí theo quy định.

Đến ngày 07/8/2023, bà Đặng Thị Kim Á dẫn bà H'Luét N đến Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Trịnh Ý L. Lúc này chỉ có mặt bà Đặng Thị Kim Á và bà Tống Thị T3 (không có mặt vợ chồng bà Trịnh Ý L). Khi bà H'Luét N thắc mắc chỉ bán cho bà L diện tích đất 20m x 50m thuộc thửa đất số 28 (cũ 58), tờ bản đồ số 90 (cũ 16) nhưng tại sao lại ký cả 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Á và bà T3 nói phải ký vậy mới làm được thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở, nhập rồi tách thửa cho bà Trịnh Ý L. Do tin tưởng lời bà Á, bà T3 nói và thiếu hiểu biết pháp luật nên bà H'Luét N đã ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho bên nhận chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1. Việc thỏa thuận nhập cả hai thửa đất của bà H2 vào rồi làm thủ tục tách phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà L, ông T1 do tin tưởng và thiếu hiểu biết nên hai bên chỉ nói bằng lời nói, không có văn bản giấy tờ gì.

Sau một thời gian, bà H'Luét N không thấy bà Á hay bà L thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại và không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H'Luét N. Bà H'Luét N liên lạc với bà Á qua điện thoại cũng không được, nên bà H'Luét N nghi ngờ bà Á và bà T3 đã lừa dối gia đình bà H'Luét N nhằm chiếm đoạt tài sản là quyền sử dụng đất của gia đình bà H'Luét N, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà H'Luét N.

Vì vậy, bà H'Luét N khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2023 giữa bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1 với bà H'Luét N;

- + Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 07/8/2023 giữa bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1 với bà H'Luét N đối với thửa đất số 35 (cũ 14b), tờ bản đồ số 90 (cũ 18), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575391 là vô hiệu;

- + Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 07/8/2023 giữa bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1 với bà H'Luét N đối với thửa đất số 28 (cũ 58),

tờ bản đồ số 90 (cũ 16), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575390 là vô hiệu.

Đối với số tiền 204.202.740 đồng mà bà Á đã đặt cọc bằng hình thức trả nợ Ngân hàng cho bà H2 bà H2 đồng ý trả lại số tiền trên.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà H'Luét N không có bản gốc hợp đồng đặt cọc để cung cấp cho Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Minh T1 không thừa nhận việc ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc nên bà H'Luét N xin rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2023 giữa bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1 với bà H'Luét N.

Đối với yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1 với bà H'Luét N vô hiệu vì vợ chồng ông T1, bà L chưa hề thanh toán cho bà H'Luét N khoản tiền nào, và H'Luét N cũng chưa bàn giao tài sản cho vợ chồng ông T1, bà L nên không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa đại diện theo ủy quyền của H'Nghen N1 và bà H'Bluên N2 có ý kiến như sau: Thừa đất số 35 và thửa số 28; tờ bản đồ số 90 nêu trên là của bố mẹ cho 03 chị em là H'Nghen N1, bà H'Bluên N2 và H'Luét N, và 03 chị em làm 03 căn nhà hiện nay cùng sinh sống trên diện tích đất trên và chỉ cho bà H'Luét N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng; Việc bà H1 chuyển nhượng một phần hay toàn bộ 02 thửa đất nêu trên thì bà H'Nghen N1 và bà H'Bluên N2 không biết, cũng không tham gia việc ký kết hợp đồng nên đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Luét N và vợ chồng ông T1, bà L nêu trên.

Trong vụ án này bà H'Nghen N1 và bà H'Bluên N2 đã được Tòa án giải thích về quyền và nghĩa vụ của người liên quan nhưng các bà H'Nghen N1 và bà H'Bluên N2 không khởi kiện độc lập trong vụ án này, chỉ đề nghị tòa án giải quyết theo yêu cầu của bà H'Luét N.

3. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đồng ý với ý kiến của ông Y Sim Ê là người đại diện theo ủy quyền cho bà H'Luét N và không có ý kiến gì khác.

4. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Minh T1 trình bày: Khoảng tháng 8 năm 2023 qua thông tin trên mạng xã hội thấy gia đình bà H'Luét N có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với cả 02 thửa đất, cụ thể thửa đất số 35 (cũ 14b), tờ bản đồ số 90 (cũ 18), địa chỉ thửa đất: E, huyện K, Đắk Lắk, diện tích 7320,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575391 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/7/2019 và thửa đất số 28 (cũ 58), tờ bản đồ số 90 (cũ 16), địa chỉ thửa đất: E, huyện K, Đắk Lắk, diện tích 313,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575390 do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Đ cấp ngày 26/7/2019.

Sau đó qua mấy người môi giới, tôi cũng không rõ họ tên và địa chỉ, dẫn tôi đến gặp bà H'Luét N để trao đổi việc chuyển nhượng cả 02 thửa đất nêu trên,

tôi là người trực tiếp thỏa thuận mua bán với bà H'Luét N. Giữa tôi và bà H'Luét N không ký hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc đề ngày 04/8/2023 do nguyên đơn cung cấp thì tôi hoàn toàn không đồng ý, tôi không biết và không liên quan gì, tôi không biết bà Đặng Thị Kim Á và bà Tống Thị T3 là ai, cũng không có việc vợ chồng tôi giao số tiền 204.202.740 đồng cho bà Á hay bà T3 để đặt cọc cho bà H'Luét N như đại diện nguyên đơn trình bày. Khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thì vợ chồng tôi không kiểm tra bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ xem bản photo, còn việc bà H'Luét N tự giải quyết khoản nợ của ngân hàng và giải chấp tài sản thế chấp như thế nào thì chúng tôi không biết.

Ngày 07/8/2023 vợ chồng tôi trực tiếp đến Văn phòng C tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ số B đường Q, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk và ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H'Luét N theo quy định pháp luật. Khi vợ chồng tôi đến thì gặp bà H'Luét N ở cổng Văn phòng Công chứng và bà H'Luét N bảo đã ký hợp đồng rồi nên vợ chồng tôi đã giao cho bà H'Luét N tổng số tiền nhận chuyển nhượng đất là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) bằng tiền mặt tại ghế đá trong sân Văn phòng C tỉnh Đắk Lắk và H'Luét N giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chúng tôi đi làm thủ tục sang tên. Khi chúng tôi giao tiền và giấy tờ không có cán bộ phòng công chứng chứng kiến và cũng không lập văn bản giấy tờ gì nhưng có mấy người đi chung với bà H'Luét N chứng kiến tuy nhiên chúng tôi không biết họ là ai và cũng không có chứng cứ gì về việc này để giao nộp cho Tòa án.

Khoảng 01 tuần sau bà H'Luét N gọi điện thoại cho tôi yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm đơn ngăn chặn không cho tôi làm thủ tục sang tên vì lý do bà H'Luét N cho rằng bà H'Luét N chỉ chuyển nhượng 20m mặt đường bên lô 35 (cũ 14b), tờ bản đồ số 90 (cũ 18), địa chỉ thửa đất: E, huyện K, Đắk Lắk, diện tích 7320,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575391 do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Đ cấp ngày 26/7/2019 chứ không phải là chuyển nhượng cả hai lô đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Việc bà H'Luét N cho rằng chỉ chuyển nhượng 20m mặt đường là không đúng vì tại Văn phòng Công chứng, Công chứng viên là ông Trần Trọng V đã giải thích và cho bà H'Luét N tự đọc lại hợp đồng và ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng.

Khi tôi đến xem đất để thỏa thuận chuyển nhượng thì trên đất có 02 căn nhà và cây trồng trên đất, bà H'Luét N bảo là nhà của bà H'Luét N cho ở nhờ và giấy tờ đứng tên H'Luét N nên tôi mới nhận chuyển nhượng; Mặc dù hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng và bà H'Luét N đã nhận đủ tiền nhưng hiện nay bà H'Luét N vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng nhà và diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra khi giữa tôi và bà H'Luét N xảy ra tranh chấp, bà H'Luét N và người nhà có đến bộ phận một cửa giật bộ hồ sơ sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng tôi đang quản lý nên tôi có yêu cầu Công an thị trấn K, huyện K giải quyết nhưng tôi không giữ giấy tờ gì.

Nay bà H'Luét N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa vợ chồng tôi và bà H'Luét N vô hiệu thì tôi không đồng ý, vì việc thỏa thuận chuyển nhượng đất

giữa vợ chồng tôi và bà H'Luét N là tự nguyện, đã được thực hiện trên thực tế, vợ chồng tôi đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà H'Luét N.

Đối với số tiền 204.202.740 đồng nguyên đơn cho rằng bà Á đại diện vợ chồng tôi đặt cọc cho bà H'Luét N, nay bà H'Luét N yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng tôi và H'Luét N vô hiệu và chỉ trả lại vợ chồng tôi số tiền trên thì tôi không đồng ý, vì thực tế tôi đã giao cho bà H'Luét N số tiền mua bán đất là 600.000.000 đồng (gồm 500.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng và hỗ trợ thêm cho H'Luét Niê 100.000.000 đồng); việc mua bán đã thực hiện xong, tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tôi không đồng ý hủy hợp đồng và không đồng ý nhận lại số tiền đã giao cho H'Luét N để nhận chuyển nhượng đất, tôi chỉ yêu cầu được nhận tài sản đã mua của bà H'Luét N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, Điều 118; Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 188 Luật đất đai;

- Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 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.

[2] Tuyên xử : Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H'Luét N.

[2.1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2023 giữa bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1 với bà H'Luét N đối với thửa đất số 35 (cũ 14b), tờ bản đồ số 90 (cũ 18), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575391 được công chứng tại Văn phòng C tỉnh Đắk Lắk ngày 07/8/2023 số công chứng: 2433; Quyền số 03/2023-TP/CC – SCC/HĐGD vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2023 giữa bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1 với bà H'Luét N đối với thửa đất số 28 (cũ 58), tờ bản đồ số 90 (cũ 16), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575390 được công chứng tại Văn phòng C tỉnh Đắk Lắk ngày 07/8/2023 số công chứng: 2434; Quyền số 03/2023-TP/CC – SCC/HĐGD vô hiệu.

[2.2] Bà H'Luét N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất và chịu mọi nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông Nguyễn Minh T1, bà Trịnh Ý L có trách nhiệm giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575391 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà H'Luét N ngày 26/7/2019; và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà H' Luét Niê ngày 26/7/2019; đều được đăng ký biến động chuyển

nhượng cho ông Nguyễn Minh T1, bà Trịnh Ý L ngày 10/01/2024 cho bà H' Luét Niê và cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất, đối với thửa đất trên cho bà H'Luét N theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 19/8/2024, bị đơn ông Nguyễn Minh T1 kháng cáo đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ 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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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 ông Nguyễn Minh T1 trong hạn luật định, bị 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 ông Nguyễn Minh T1 thấy rằng:

Hồ sơ vụ án thể hiện ngày 07/8/2023 bà H'Luét N ký hai hợp đồng sang nhượng 02 thửa đất số 35 và thửa số 28 tại GCNQSDĐ số CQ 575391 và CQ 575391 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/7/2019 cho bà H'Luét N cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Trịnh Thị Ý L với giá trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, sau khi hoàn tất thủ tục ngày 10/01/2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thay đổi cơ sở pháp lý cho ông T1 bà L.

Nguyên đơn cho rằng chỉ sang nhượng một phần thửa đất số 35 từ bản đồ số 90 có diện tích 20m x 50m theo như hợp đồng đặt cọc cho nguyên đơn chứ không sang nhượng toàn bộ hai thửa số 35, 28 như các hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/8/2023. Bị đơn lừa dối nói với nguyên đơn làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở, nhập rồi tách thửa cho bà L 200m² đất thổ cư nhưng sau đó đã không làm thủ tục tách thửa để trả cho nguyên đơn phần diện tích đất còn lại và không thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Bị đơn cho rằng việc chuyển

nhượng đất là tự nguyện, thủ tục đã hoàn tất và đã thanh toán tiền cho nguyên đơn nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

Xét thấy: Bị đơn cho rằng giá nhận chuyển nhượng cả 02 thửa đất số 35 và thửa số 28 được thể hiện trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, ngoài ra còn hỗ trợ thêm cho nguyên đơn 100.000.000 đồng nên đã thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng 600.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc đã giao tiền. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cũng như lời khai của các đương sự thể hiện, hiện nay cả hai thửa đất vẫn do H'Luét N4, bà H'Nghen N1 và bà H'Bluen N2 trực tiếp quản lý sử dụng, chưa bàn giao cho bị đơn nên bị đơn cho rằng đã thanh toán đủ tiền cho nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Theo biên bản định giá ngày 12/01/2024 thể hiện, tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cả 02 thửa đất số 28 và thửa đất số 35 là: 3.195.853.253 đồng. Trong đó, trị giá diện tích đất theo như nguyên đơn trình bày chuyển nhượng cho bị đơn là 20m x 50m có giá 800.000.000 đồng nên việc bị đơn xác định nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn cả 02 thửa đất với giá 600.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế. Lời trình bày của nguyên đơn cho rằng chỉ sang nhượng cho bị đơn một phần thửa đất số 35 với diện tích 20m x 50m là có căn cứ, phù hợp với giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng.

Thực tế thửa đất số 35 chỉ có 86,3m² đất ở nên việc nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ thỏa thuận nhận chuyển nhượng của nguyên đơn diện tích đất 20m x 50m và yêu cầu nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng cả 02 thửa đất gồm thửa 28 và thửa 35 sau đó chuyển mục đích sử dụng đất để tách cho bị đơn đủ 200m² đất thổ cư và diện tích đất chuyển nhượng, sau đó trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất còn lại là phù hợp với lời khai của nguyên đơn.

Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1 với bà H' Luét Niê đối với hai thửa đất và đình chỉ yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2023 giữa bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1 với bà H'Luét N do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T1 là không có cơ sở để xem xét mà cần Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Minh T1 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 năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh T1 - Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số

157/2024/DS-ST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, Điều 118; Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 188 Luật đất đai;

- Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 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 : Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H'Luét N.

[1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2023 giữa bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1 với bà H'Luét N đối với thửa đất số 35 (cũ 14b), tờ bản đồ số 90 (cũ 18), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575391 được công chứng tại Văn phòng C tỉnh Đắk Lắk ngày 07/8/2023 số công chứng: 2433; Quyền số 03/2023-TP/CC – SCC/HĐGD vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 07/8/2023 giữa bà Trịnh Ý L, ông Nguyễn Minh T1 với bà H' Luét Niê đối với thửa đất số 28 (cũ 58), tờ bản đồ số 90 (cũ 16), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575390 được công chứng tại Văn phòng C tỉnh Đắk Lắk ngày 07/8/2023 số công chứng: 2434; Quyền số 03/2023-TP/CC – SCC/HĐGD vô hiệu.

Bà H' Luét Niê được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất và chịu mọi nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H'Luét N về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2023 giữa bà Trịnh ý L, ông Nguyễn Minh T4 với bà H' Luét Niê

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Vợ chồng ông Nguyễn Minh T1, bà Trịnh Ý L phải chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; bà H' Luet Niê không phải chịu tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên được nhận lại 4.000.000 đồng tạm ứng đã nộp và đã chi phí xong sau khi thu được của vợ chồng ông T1, bà L.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Minh T1, bà Trịnh Ý L phải chịu 600.000 đồng án phí DSST. Bà H'Luet N4 không phải chịu tiền án phí được nhận lại 600.000 đồng tạm ứng án phí do ông Y Sim Ê nộp thay bà H2 theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0004280 ngày 06/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh T1 phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp

theo biên lai số AA/2023/0013426 ngày 23/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Trang