

Bản án số: 200/2025/DS-PT

Ngày: 08 - 5 - 2025

*“V/v: Yêu cầu tuyên hủy hợp
đồng đặt cọc, tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết

Bà Lê Thị Thanh Huyền

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2025/TLPT-DS ngày 26/02/2025 về việc: *“Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 329/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 192/2025/QĐ-PT ngày 01/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 188/2025/QĐ-PT ngày 18/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà H Y Ê Ban, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

- Ông Y Đ Brông, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn T, xã E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số E, Quốc lộ A, thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Có mặt).

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1961 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã E, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1985 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã E, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Văn phòng Công chứng ĐA

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đỗ Thị Hằng N, sinh năm 1983 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Người đại diện: Ông Nguyễn Văn M – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số F T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Trí Q, sinh năm 1985 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã E, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Việt C1, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn C, xã E, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1992 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường E, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Đinh Thị Kim T1, sinh năm 1970 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Phan Ngọc Tân A, sinh năm 1991 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số B P, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Đặng Xuân B1, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Chỗ ở hiện nay: Tổ I, ấp X, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.

Chỗ ở hiện nay: Tổ I, ấp X, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Xuân B1, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Chỗ ở hiện nay: Tổ I, ấp X, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: Số D P, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn M – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số F T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Số A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Nhật N1 – Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số B T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Văn phòng C4.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Huỳnh S, sinh năm 1994 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người làm chứng:* Ông Dương Lê L, sinh năm 1986 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường E, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà H Y Êban, ông Y Đ BKrông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà H Y, ông YĐ và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày có nội dung như sau:***

Ngày 27/12/2019 vợ chồng bà H Y Êban có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C phần đất rộng 10m x dài 50m = diện tích 500m² thuộc thửa đất số 1719, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 5553,2m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 185556, trị giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 15 ngày, bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán 200.000.000 đồng ngay khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên mua có nghĩa vụ khấu trừ số tiền còn nợ 150.000.000 đồng vào số tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất 120m² đất nông nghiệp lên đất ở và trả lại cho bên bán số tiền còn thừa ngay khi chuyển nhượng được mục đích sử dụng đất.

Sau đó, ngày 23/3/2020, bà Nguyễn Thị C chỉ định cho vợ chồng bà H Y Êban đến Văn phòng C5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh P là con gái của bà Nguyễn Thị C 1168,9m² đất, thuộc thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 1168,9m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 373995, trị giá chuyển nhượng tương

trung là 30.000.000 đồng. Như vậy là dư 668,9m² đất mà vợ chồng bà H Y Êban không biết là do vợ chồng bà H Y Êban là người dân tộc thiểu số thiếu hiểu biết, đọc, viết, nghe tiếng phổ thông chưa rành, Văn phòng C5 không có phiên dịch hợp đồng sang tiếng ÊĐê cho vợ chồng bà H Y Êban hiểu nội dung hợp đồng, cho nên vợ chồng bà H Y Êban không biết gì về việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh P dư đất.

Do ngày 27/12/2019 vợ chồng bà H Y Êban ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C 500m² đất, dẫn đến việc ngày 23/3/2020 vợ chồng bà H Y Êban ký hợp đồng chuyển nhượng 1168,9m² đất cho bà Nguyễn Thị Minh P là không phù hợp với diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc, do đó vợ chồng bà H Y không có nhận số tiền còn lại là 350.000.000 đồng, không có bàn giao 1168,9m² đất cho bà Nguyễn Thị Minh P, không có thừa nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương trưng theo hợp đồng là 30.000.000 đồng, có căn cứ chứng minh bà Nguyễn Thị Minh P cung cấp thông tin diện tích đất chuyển nhượng cho Văn phòng C5 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H Y Êban ký hợp đồng chuyển nhượng 1168,9m² đất cho bà Nguyễn Thị Minh P là dư 668,9m², có căn cứ để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng 1168,9m² đất ngày 23/3/2020, giữa bên chuyển nhượng vợ chồng bà H Y Êban và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Minh P là vô hiệu.

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị C với bên nhận cọc bà H Y Êban, ông Y Đ BKrông là vô hiệu; Xử lý hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu là bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông trả lại cho bà Nguyễn Thị C 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020 giữa bên chuyển nhượng bà H Y Êban, ông Y Đ BKrông với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Minh P là vô hiệu; Xử lý hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu là bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông không phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh P số tiền 30.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

- Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị C với bên nhận cọc H Y Êban, ông Y Đ BKrông; H Y Êban, ông Y Đ BKrông không phải trả lại cho bà Nguyễn Thị C 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020 giữa bên chuyển nhượng bà H Y Êban, ông Y Đ BKrông với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Minh P là vô hiệu; Xử lý hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu là bà H Y Êban, ông Y Đ BKrông không phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh P số tiền 30.000.000 đồng.

*** Nguyên đơn bà H Y Êban, ông Y Đ BKrông trình bày:** Chúng tôi đồng ý và thống nhất như ý kiến của người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh T đã trình bày trên, không có bổ sung thêm ý kiến, yêu cầu gì.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:** Ngày 27/12/2019 tôi và vợ chồng H Y Êban, ông Y Đ BKrông ký hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng bà H Y Êban chuyển nhượng cho tôi một phần thửa đất số CS 185556, vào sổ số: CS 27054 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/12/2019 với diện tích chuyển nhượng khoảng 500m². Chiều ngang theo mặt đường 10m, chiều dài 50m. Với giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Tôi đã đặt cọc cho vợ chồng bà H Y Êban số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày nhận tiền đặt cọc là ngày 27/12/2019. Số tiền còn lại 350.000.000 đồng được thanh toán: Thanh toán 200.000.000 đồng ngay khi vợ chồng bà H Y Êban ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, 150.000.000 đồng còn lại sau khi chuyển mục đích xong 120m² đất nông nghiệp lên đất ở thì sẽ trừ vào chi phí chuyển mục đích, số còn lại sẽ thanh toán lại cho vợ chồng bà H Y Êban.

Hết thời hạn đặt cọc 15 ngày, tôi yêu cầu vợ chồng bà H Y tách thửa để sang tên cho tôi nhưng vợ chồng bà H Y vẫn chưa thực hiện thủ tục cấp đổi và tách thửa xong nên hẹn tiếp 15 ngày sau sẽ xong các thủ tục và sang tên cho tôi. Tuy nhiên, đến hết tháng 01/2020 mà vợ chồng bà H Y vẫn chưa chuyển nhượng cho tôi. Vợ chồng bà H Y nói với tôi là thủ tục cấp đổi rất phức tạp nên chưa thể chuyển nhượng cho tôi theo thỏa thuận được nên vợ chồng bà H Y không chuyển nhượng nữa. Tôi đồng ý việc này, các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019.

Nay tôi được Tòa án triệu tập về việc vợ chồng bà H Y Êban, ông Y Đ BKrông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Thứ nhất: Yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc là tôi và bên nhận tiền cọc là vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng này là hai bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Đối với yêu cầu này thì tôi đồng ý vì hợp đồng đặt cọc này đã được các bên thống nhất hủy bỏ. Tôi đồng ý nhận lại số tiền 100.000.00 đồng mà trước đây tôi đã đặt cọc, vì khi các bên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, tôi nhiều lần đòi lại mà vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban cứ hứa hẹn nhưng chưa trả cho tôi.

Thứ hai: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020 được công chứng số 04172, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng C5 vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu này thì tôi không liên quan. Bởi vì, giao dịch này là giao dịch giữa bà P với vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban, tôi không tham gia và cũng không biết gì về việc chuyển nhượng giữa các bên. Do đó, tôi không có ý kiến cũng như yêu cầu gì đối với giao dịch này.

Tôi xác định giao dịch đặt cọc của tôi với vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban không liên quan gì đến giao dịch chuyển nhượng giữa bà P và vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Minh P trình bày:**
Tháng 3/2020 tôi nhận chuyển nhượng thửa đất địa chỉ tại Buôn T, xã E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk của vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban với thông tin cụ thể: Thửa đất số 1745; tờ bản đồ 46; diện tích 1168,9m²; mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác (thửa đất được tách từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 373995 vào sổ số CS-27522 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2020). Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận của các bên là 400.000.000 đồng, các bên thống nhất để giá khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền là 30.000.000 đồng. Các khoản liên quan đến thuế, lệ phí do tôi là người nộp. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tôi đã thanh toán đủ số tiền 400.000.000 đồng cho vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban .

Vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban đã bàn giao thửa đất trên cho tôi. Tôi đã gọi anh L cùng đo đất, cắm cọc toàn bộ thửa đất, tại lúc cắm cọc có tôi và bà H Y chứng kiến và bà H Y là người chỉ ranh giới thửa đất cho anh L cắm cọc sắt. Sau khi nhận bàn giao đất thì tôi đã trồng hoa màu trên thửa đất này.

Đến tháng 5/2020, tôi chuyển mục đích sử dụng thửa đất trên, chuyển từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở với diện tích đất ở là 130m².

Tháng 4/2021, tôi tách thửa một phần thửa đất trên và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H với diện tích 603,6m²; mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất số 1786; tờ bản đồ 46 với giá trị chuyển nhượng thực tế là 150.000.000 đồng. Các bên thống nhất để trong hợp đồng chuyển nhượng tại các cơ quan có thẩm quyền là 25.000.000 đồng (Thửa đất này được tách từ giấy chứng nhận QSDĐ số CU 494772, sổ vào sổ là CH-28289 do UBND TP.B cấp ngày 12/8/2020). Ông C1 đã thanh toán đầy đủ tiền cho tôi và tôi đã bàn giao đất cho ông C1.

Diện tích còn lại 565,3m², trong đó 130m² đất ở; 435,3m² đất trồng cây hàng năm khác (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 113846 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/4/2021). Đối với diện tích còn lại này, tôi trồng hoa màu cho đến tháng 12/2022 thì tôi chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Kim T1 với giá 300.000.000 đồng. Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng do tôi chịu trách nhiệm đóng. Tôi đã nhận đủ tiền của bà T1 và cũng đã giao đất cho bà T1 toàn quyền sử dụng và định đoạt.

Nay vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban khởi kiện tôi yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng số 04172, quyền 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2020 vô hiệu là hoàn toàn không có căn cứ. Việc chuyển nhượng theo hợp đồng nêu trên là hoàn toàn hợp pháp, hoàn toàn tự nguyện, không lừa dối, không

bị ép buộc. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban đã đọc hợp đồng và ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, việc tách thửa để chuyển nhượng cho tôi là do vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban tự thực hiện thủ tục để tách thửa.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị C và bên nhận đặt cọc là vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng này là hai bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Về yêu cầu này thì tôi xác định tôi không liên quan, bởi vì giao dịch này là giao dịch của bà C và vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban, tôi không phải bên trực tiếp tham gia nên tôi không biết gì về những vấn đề liên quan đến giao dịch này.

Do đó, đề nghị Tòa án xem xét bác đơn khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền lợi cho tôi và những người liên quan.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày có nội dung:**

*** Văn phòng C5 - Người đại diện theo uỷ quyền bà Đỗ Thị Hằng N trình bày:**

Nguyên vào ngày 23/3/2020, vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban có đến Văn phòng C5 yêu cầu văn phòng chúng tôi công chứng việc chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng ông bà cho bà Nguyễn Thị Minh P đối với thửa đất số 1745 (theo Trích lục bản đồ số 3155/TL-CNBMT do Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. B cấp ngày 19/3/2020), TĐĐ số 46, địa chỉ thửa đất: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 373995, vào sổ số CS-27522 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/2/2020.

Vào ngày 15/4/2021, vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh P, ông Nguyễn Trí Q và vợ chồng ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H đã đến Văn phòng C5 yêu cầu Văn phòng chúng tôi công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà cho ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H đối với thửa đất số 1786 (Tách từ thửa 1745 theo Trích lục bản đồ số 16405/TL-CNBMT do Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. BMT cấp ngày 16/12/2020), TĐĐ số 46, địa chỉ thửa đất: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 494772, vào sổ số CH 28289 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/8/2020.

Ngày 09/12/2022, vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh P, ông Nguyễn Trí Q và bà Đinh Thị Kim T1 đến Văn phòng C5 yêu cầu Văn phòng chúng tôi công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà cho bà Đinh Thị Kim T1 đối với thửa đất số 1787, TĐĐ số 46, địa chỉ thửa đất: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 113846 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/4/2021

Sau đó đến ngày 16/12/2022, bà Đinh Thị Kim T1 đã đến Văn phòng C5 để yêu cầu Văn phòng chúng tôi công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất của bà Đinh Thị Kim T1 cho bà Phan Ngọc Tân A đổi với thửa đất số 1787, TBĐ số 46, địa chỉ thửa đất: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 113846 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/4/2021.

Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng trên đều dựa trên sự thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản như điều khoản về đối tượng chuyển nhượng, điều khoản về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán,... và sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng C5 đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và 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 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ký tên vào Hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng tại Văn phòng C5, Văn phòng C5 đã trả toàn bộ hồ sơ cho các bên theo quy định.

Nay ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban và bà Nguyễn Thị Minh P được Văn phòng C5 chứng nhận ngày 23/3/2020, Văn phòng C5 không đồng ý. Vì vậy, Văn phòng C5 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Ông Nguyễn Văn M là giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và là người đại diện theo uỷ quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ trình bày:***

1. Đối với nội dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019, giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị C và bên nhận đặt cọc là vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng này là hai bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Đây là giao dịch dân sự không thực hiện đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột căn cứ quy định của pháp luật xét xử theo thẩm quyền.

2. Đối với nội dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh P, công chứng số 04172, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng này là hai bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Ngày 23/3/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1745 (tách ra từ thửa 1738 theo Trích lục bản đồ địa chính số 3155/TL-CNBMT do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 19/03/2020), tờ bản đồ số 46, diện tích 1.168,9m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, tại xã E,

thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 373995 số vào sổ CS-27522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2020). Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh P được Văn phòng C5, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD 23/3/2020.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 2008372/2020/PCTTĐC ngày 24/3/2020 chuyển cho Chi cục Thuế thành phố B ban hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho công dân theo quy định. Ngày 25/3/2020, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản. Ngày 25/3/2020, bà Nguyễn Thị Minh P và ông Y Đ B đã thực hiện nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước.

Ngày 30/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 466157, số vào sổ CS-27690 đối với thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 46, diện tích 1.168,9m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Minh P là đúng quy định.

Đối với nội dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh P, công chứng số 04172, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng này là hai bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận trong vụ án, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột căn cứ quy định pháp luật xét xử theo thẩm quyền.

*** Ông Nguyễn Trí Q trình bày:**

Tháng 3/2020, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng thửa đất địa chỉ tại: Buôn T, xã E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk của vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban với thông tin cụ thể: Thửa đất số 1745; tờ bản đồ 46; diện tích 1168,9m²; mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác (thửa đất được tách từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 373995 vào sổ số CS-27522 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2020). Với giá nhận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Vợ chồng tôi đã thanh toán tiền chuyển nhượng đầy đủ cho vợ chồng Y Đ, H Y. Vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban đã bàn giao thửa đất trên cho vợ chồng tôi. Vợ chồng tôi, cùng bà H Y và ông L cùng đo đất, cắm cọc toàn bộ thửa đất. Khi nhận bàn giao đất thì vợ chồng tôi đã trồng hoa màu trên thửa đất này. Đến

tháng 5/2020, vợ chồng tôi chuyển mục đích sử dụng thửa đất trên, chuyển từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở với diện tích đất ở là 130m².

Tháng 4/2021, tôi tách thửa một phần thửa đất trên và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H với diện tích 603,6m²; mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất số 1786; tờ bản đồ 46 với giá chuyển nhượng thực tế là 150.000.000 đồng, các bên thống nhất để trong hợp đồng chuyển nhượng tại các cơ quan có thẩm quyền là 25.000.000 đồng (Thửa đất này được tách từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 494772, sổ vào sổ CH-28289 do U cấp ngày 12/8/2020). Ông C1 đã thanh toán đầy đủ tiền cho tôi và tôi đã bàn giao đất cho ông C1.

Diện tích còn lại 565,3m², trong đó 130m² đất ở; 435,3m² đất trồng cây hàng năm khác (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 113846 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/4/2021). Đối với diện tích còn lại này, tôi trồng hoa màu cho đến tháng 12/2022 thì tôi chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Kim T1 với giá 300.000.000đ. Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng do tôi chịu trách nhiệm đóng. Tôi đã nhận đủ tiền của bà T1 và cũng đã giao đất cho bà T1 toàn quyền sử dụng và định đoạt.

Nay vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban khởi kiện tôi yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng số 04172, quyền 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2020 vô hiệu là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi việc tách thửa để chuyển nhượng cho tôi là do vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban tự thực hiện. Việc chuyển nhượng theo hợp đồng nêu trên là hoàn toàn hợp pháp, hoàn toàn tự nguyện, không lừa dối, không bị ép buộc. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông Y Đ BKrông và bà H Y Êban đã đọc hợp đồng và ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Chữ kí và chữ viết của hai vợ chồng bà H Y đều rất lưu loát và rõ ràng. Chính vì những lẽ trên kính đề nghị Tòa án xem xét bác đơn khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng tôi.

*** Bà Đinh Thị Kim T1 trình bày:**

Tôi là người nhận chuyển nhượng thửa đất tại Buôn T, xã E, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk của bà Nguyễn Thị Minh P và ông Nguyễn Trí Q. Thửa đất số 1787; tờ bản đồ 46; diện tích 565,3 m² (theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 113846 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/4/2021. Tôi nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 300.000.000 đồng. Thuế, lệ phí liên quan đến thửa đất trên do vợ chồng bà P chịu trách nhiệm thanh toán (theo hợp đồng chuyển nhượng số 23382, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2022 tại Văn phòng C5). Vợ chồng bà P đã bàn giao thửa đất cho tôi ngay khi các bên ký hợp đồng tại phòng công chứng. Tại thời điểm bàn giao thửa đất, thửa đất đã được đóng cọc xi măng và kèm gai rào bao quanh thửa đất. Trên thửa đất lúc đó đang trồng đậu, đã bắt đầu thu hoạch được, bà P để cho tôi thu hoạch đậu. Ngay khi thu hoạch xong đậu, tôi quyết định tiến hành làm nhà. Tuy nhiên, do trục trặc công việc làm ăn cá nhân

nên tôi đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Phan Ngọc Tân A với giá 310.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận tất cả các khoản thuế liên quan sẽ do bà A đóng, bà A là người làm giấy tờ sang tên. Hiện tại thửa đất trên bà A đang là chủ sử dụng của thửa đất. Tôi không còn liên quan gì đến thửa đất nêu trên.

Đến nay, ông Y Đ B Krông và bà H Y Êban khởi kiện bà P để yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng giữa bà P và vợ chồng ông Y Đ, bà H Y thì tôi không đồng ý. Vì tôi không biết vợ chồng ông Y Đ B Krông và bà H Y Êban là ai. Thửa đất này tôi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà P hoàn toàn hợp pháp theo quy định. Kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y Đ B Krông và bà H Y Êban để bảo vệ quyền lợi cho tôi.

*** Bà Phan Ngọc Tân A trình bày:**

Qua môi giới, tôi được biết bà T1 cần chuyển nhượng thửa đất tại Buôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số 1787; tờ bản đồ số 46; Địa chỉ xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích 565,3m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 113846 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/04/2021 và đã được cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 14/12/2022 mang tên bà Đinh Thị Kim T1. Khi được bà T1 cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xem thực tế của thửa đất thì tôi đồng ý mua thửa đất. Các bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 310.000.000 đồng. Mọi khoản thuế, lệ phí tôi là người nộp. Ngay khi thỏa thuận xong các bên đã thực hiện việc ký kết tại Văn phòng C5. Tại thời điểm ký công chứng tôi đã giao tiền đầy đủ cho bà T1. Bà T1 cũng đã giao đất ngoài thực địa cho tôi. Tôi đã nhận đất và sử dụng cho đến nay. Khi bà T1 giao đất cho tôi thì thửa đất này đã rào kẽm gai và đã cắm cọc.

Tại thời điểm ký chuyển nhượng các bên đã nghe công chứng viên giải thích, đã tự đọc lại hợp đồng và tự ký vào hợp đồng (hợp đồng chuyển nhượng số 23589, quyền số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2022). Việc chuyển nhượng giữa tôi và bà Đinh Thị Kim T1 là hoàn toàn hợp pháp và đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật. Tôi không liên quan gì đến việc khởi kiện trên. Hơn nữa, thửa đất trên tôi đang là chủ sử dụng thì vợ chồng ông Y Đ B Krông và bà H Y Êban lấy tư cách gì để khởi kiện. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này. Kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho tôi.

*** Ông Đặng Xuân B1 trình bày:**

Vào ngày 06/5/2022 tôi và vợ là Bùi Thị H1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H đối với các quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

1. Thửa đất số 1868; tờ bản đồ số 46, địa chỉ xã E, Tp.B(Buôn T), diện tích 60m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 204166, số vào sổ cấp GCN: CH-30966 do U cấp ngày 27/9/2021 mang tên ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H.

2. Thửa đất số 1869; tờ bản đồ số 46, địa chỉ xã E, Tp .B (Buôn T), diện tích 543,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 204167, sổ vào sổ cấp GCN: CH-30965 do U cấp ngày 27/9/2021 mang tên ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H.

Với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 204166 là 75.000.000đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 204167 là 75.000.000đồng, tổng cộng là 150.000.000đồng (Giá chuyển nhượng thực tế của cả hai thửa đất này là 1.200.000.000 đồng, vì hai thửa đất này liền kề nhau vì chung 1 thửa đất nên tách làm 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đất thổ cư còn 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp, lý do ghi giá trên hợp đồng thấp hơn so với giá thực tế để giảm tiền thuế thu nhập cá nhân, hiện nay tôi chưa có tài liệu chứng cứ về việc chuyển tiền chuyển nhượng thực tế của cả hai thửa đất này là 1.200.000.000 đồng nên không thể cung cấp cho Tòa án).

Khi chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 06/5/2022, số công chứng 08785, quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Chúng tôi đã giao đủ tiền cho ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H đã giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng cho chúng tôi vào ngày 06/5/2022 và chúng tôi đã quản lý sử dụng cho đến nay không có ai tranh chấp gì.

Sau đó, chúng tôi đã làm thủ tục chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 850957, vào sổ cấp GCN: CS 33539, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2022 mang tên Đặng Xuân B1, Bùi Thị H1 đối với thửa đất số 1868; tờ bản đồ số 46, địa chỉ xã E, Tp . (Buôn T), diện tích 60m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 850958, vào sổ cấp GCN: CS 33540, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/5/2022 mang tên Đặng Xuân B1, Bùi Thị H1 đối với thửa đất số 1869; tờ bản đồ số 46, địa chỉ xã E, Tp.B(Buôn T), diện tích 543,6m². Tôi xác định việc chúng tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất như trên với ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H là hoàn toàn đúng với thực tế, việc thực hiện hợp đồng đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKhông khởi kiện tại Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột thì quan điểm, ý kiến của tôi như sau: Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Vì việc chúng tôi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là có thực, khi chuyển nhượng thì ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chúng tôi đã kiểm tra đất đúng như diện tích đất đã chuyển nhượng, không có ai tranh chấp gì nên mới thực hiện việc chuyển nhượng đất và đã thực hiện xong, đúng trình tự quy định của pháp luật, chúng tôi không biết và không có liên quan gì

đến nguyên đơn và bị đơn. Đối với việc quan hệ chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn như thế nào thì chúng tôi không biết và không có liên quan gì.

*** Ông Đặng Xuân B1 là người đại diện theo uỷ quyền của bà Bùi Thị H1 trình bày:** Ý kiến của bà Bùi Thị Hiệp đồng ý và thống nhất như ý kiến của tôi đã trình bày trên, không có bổ sung thêm ý kiến, yêu cầu gì.

*** Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Người đại diện theo uỷ quyền ông Huỳnh Nhật N1 trình bày:**

1. Đối với nội dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019, giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị C và bên nhận đặt cọc là vợ chồng bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng này là hai bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Đây là giao dịch dân sự không thực hiện đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột căn cứ quy định của pháp luật xét xử theo thẩm quyền.

2. Đối với nội dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh P, công chứng số 04172, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng này là hai bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Ngày 23/3/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1745 (tách ra từ thửa 1738 theo Trích lục bản đồ địa chính số 3155/TL-CNBMT do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 19/03/2020), tờ bản đồ số 46, diện tích 1.168,9m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 373995 số vào sổ CS-27522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2020).

Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh P, công chứng số 04172, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng này là hai bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Ngày 23/3/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1745 (tách ra từ thửa 1738 theo Trích lục bản đồ địa chính số 3155/TL-CNBMT do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 19/03/2020), tờ bản đồ số 46, diện tích 1.168,9m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 373995 số vào sổ CS-27522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2020).

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của

Luật đất đai. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai II 2008372/2020/PCTTĐC ngày 24/3/2020 chuyển cho Chi cục Thuế thành phố B ban hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho công dân theo quy định. Ngày 25/3/2020, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản. Ngày 25/3/2020, bà Nguyễn Thị Minh P1 và ông Y Đ BKhông đã thực hiện nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước.

Ngày 30/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 466157, số vào sổ CS-27690 đối với thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 46, diện tích 1.168,9m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Minh P1 là đúng quy định. (có photo hồ sơ kèm theo)

Đối với nội dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà H Y Êban và ông Y Đ BKhông và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh P, công chứng số 04172, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng này là hai bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận trong vụ án, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột căn cứ quy định của pháp luật xét xử theo thẩm quyền.

*** Văn phòng C4 - Người đại diện theo uỷ quyền ông Phạm Huỳnh S trình bày:**

Ngày 06/05/2022 Văn phòng C4 có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Việt C1 trú tại: Buôn C, xã E, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk và bà Phạm Thị Thu H trú tại: TDP D, phường E, Tp .B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Đặng Xuân B1 trú tại: Thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hải Dương và bà Bùi Thị H1 trú tại: Thôn B, xã B, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Tài sản ông Nguyễn Việt C1 và bà Phạm Thị Thu H chuyển nhượng là các quyền sử dụng đất có địa chỉ tại xã E, TP.B, tỉnh Đắk Lắk, thông tin cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1868, tờ bản đồ số 46 có diện tích là 60 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 204166, Số vào sổ cấp GCN: CH-30966 do U cấp ngày 27/09/2021.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1869, tờ bản đồ số 46 có diện tích là 543,6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 204167, Số vào sổ cấp GCN: CH-30965 do U cấp ngày 27/09/2021.

Sau khi các bên cung cấp các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, Văn phòng C4 đã tiến hành kiểm tra và xác nhận: các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với những điều khoản cụ thể như trong hợp đồng chuyển nhượng đã được

công chứng, tại thời điểm công chứng có sự hiện diện của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cam kết quyền sử dụng đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Việt C1 và bà Phạm Thị Thu H, không có tranh chấp khiếu kiện; không bị ràng buộc dưới bất kỳ hình thức nào bởi việc: Thế chấp, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn hoặc kê khai làm vốn của doanh nghiệp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và không phải thi hành bất kỳ bản án nào; Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền của chủ sử dụng đất. Cả hai bên đều đã đọc kỹ hợp đồng, đồng ý với toàn bộ nội dung của hợp đồng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng C4 đã kiểm tra và không có dữ liệu ngăn chặn đối với các quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Việt C1 và bà Phạm Thị Thu H.

Từ những căn cứ nêu trên Văn phòng C4 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt C1 và bà Phạm Thị Thu H với ông Đặng Xuân B1 và bà Bùi Thị H1 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08785, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/05/2022) và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP . đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Đặng Xuân B1 và bà Bùi Thị H1.

Nay Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk thông báo cho Văn phòng C4 về việc thụ lý vụ án (bổ sung) số 522C/TB-TLVA ngày 26/06/2024 với tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà H Y Êban và ông Y Đ BKhông với bị đơn là bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Minh P. Cụ thể yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị C và bên nhận đặt cọc là vợ chồng bà H Y Êban và ông Y Đ BKhông vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng này và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/03/2020 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà H Y Êban và ông Y Đ BKhông và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh P, công chứng số 04172, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C5 vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu.

Văn phòng C4 chúng tôi khẳng định: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C4 có mặt cả hai bên là bên chuyển nhượng bao gồm có ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng bao gồm ông Đặng Xuân B1, bà Bùi Thị H1; Các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng do hai bên hoàn toàn tự nguyện,

không bị lừa dối, không bị ép buộc; Thừa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Quyền sử dụng đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Việt C1 và bà Phạm Thị Thu H, không có tranh chấp khiếu kiện; Quyền sử dụng đất không bị ràng buộc dưới bất kỳ hình thức nào bởi việc: Thế chấp, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn hoặc kê khai làm vốn của doanh nghiệp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và không phải thi hành bất kỳ bản án nào; Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền của chủ sử dụng đất; Việc thực hiện Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của Văn phòng công chứng C4 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và trình tự thủ tục công chứng.

Việc bà H Y Êban và ông Y Đ BKhông khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị C và bên nhận đặt cọc là vợ chồng bà H Y Êban và ông Y Đ BKhông vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng này và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/03/2020 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà H Y Êban và ông Y Đ BKhông và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh P, công chứng số 04172, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C5 vô hiệu và xử lý hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu không liên quan đến văn phòng chúng tôi.

**** Người làm chứng ông Dương Lê L trình bày có nội dung:***

Vào khoảng tháng 3 năm 2020 tôi không nhớ rõ ngày, bà P có liên hệ với tôi để nhờ tôi đo đất và chôn cọc sắt tại Buôn T, xã E, Tp .B Tôi nhớ lúc đó vào buổi chiều, lúc tôi vào đất đã thấy có bà P và chủ đất là bà H Y Êban đang đứng ở trên. Khi đến thửa đất thì bà P nói bà P mua thửa đất này, bây giờ chủ đất là bà H Y Êban bàn giao đất ngoài thực tế nên nhờ tôi đến đo và chôn cọc để xác định ranh. Lúc tôi kéo thước đo thì bà H Y là người chỉ ranh giới thửa đất cho tôi để tôi đo và sau đó chôn cọc sắt. Việc mua bán giữa bà H Y và bà P tôi không rõ. Tôi chỉ là người đo đất và cắm cọc sắt để xác định ranh giới đã bán khi bà H Y bàn giao đất cho bà P.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H vắng mặt không tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

- Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Các điều 116, 120, 131, 328, 186, 189 Bộ luật Dân sự;

Các điều 13, 17, 105, 166, 168 Luật Đất đai;

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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông .

- Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị C với bên nhận cọc bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông .

Buộc bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị C số tiền 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông, về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020 giữa bên chuyển nhượng bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Minh P là vô hiệu; Xử lý hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu là bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông không phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh P số tiền 30.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/10/2024 nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2024/DSST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát phân tích, đánh giá và đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông; giữ nguyên Bản án dân

sự sơ thẩm số 329/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H Y và ông Y Đ làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị C với bên nhận cọc bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông; H Y Êban và ông Y Đ BKrông không phải trả lại cho bà Nguyễn Thị C 100.000.000 đồng tiền đặt cọc:

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị C với bên nhận cọc bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông, thì bà Nguyễn Thị C đặt cọc cho vợ chồng bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông, số tiền là 100.000.000 đồng, để giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 500m² (ngang 10m x dài 50m), là một phần đất của thửa đất số 1719 (cũ 01), tờ bản đồ số 46 (cũ 15), địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 5553,2m², đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 185556, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/12/2019, mang tên bà H Y, ông Y Đ với giá chuyển nhượng 450.000.000đ, đặt cọc trước 100.000.000đồng, thời hạn đặt cọc là 15 ngày, bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán 200.000.000đồng ngay khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên mua có nghĩa vụ khấu trừ số tiền còn nợ 150.000.000đồng vào số tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất 120m² đất nông nghiệp lên đất ở và trả lại cho bên bán số tiền còn thừa ngay khi chuyển nhượng được mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, khi hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 trên chưa thực hiện được, thì vào ngày 23/3/2020 bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh Phương diện tích 1168,9m² đất, thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất xã E, TP.B, tỉnh Đắk Lắk, trong diện tích đất chuyển nhượng cho bà P có một phần diện tích đất mà bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông đã nhận cọc để thoả thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C. Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa bà H Y, ông Y Đ với bà Nguyễn Thị C không thể tiếp tục thực hiện các cam kết của hợp đồng đặt cọc và lỗi khiến hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện là của nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông. Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị C với bên nhận cọc bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông và buộc bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị C số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020 giữa bên chuyển nhượng bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Minh P là vô hiệu; Xử lý hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu là bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông không phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh P số tiền 30.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn cho rằng từ hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị C với bên nhận cọc bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông thì sau đó ngày 23/3/2020 bà Nguyễn Thị C chỉ định cho vợ chồng bà H Y Êban đến Văn phòng C5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh P 1168,9m² đất, thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất xã E, TP.B, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 373995, trị giá chuyển nhượng tương đương 30.000.000đ là dư 668,9m² đất, không đúng diện tích đất của hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà H Y không nhận số tiền còn lại 350.000.000 đồng, không giao 1168,9m² đất, không nhận số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 30.000.000 đồng. Nên có căn cứ để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Minh P với bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông vô hiệu. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình. Ý kiến của nguyên đơn không được bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị C với bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông hai bên đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1719 (tách từ thửa 1732) tờ bản đồ số 46, còn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Minh P với bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông hai bên tiến hành chuyển nhượng thửa đất số 1745 (tách từ thửa 1738), tờ bản đồ số 46, diện tích 1168,9m², hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực tại Văn phòng C5 theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Người làm chứng ông Dương Lê L xác định sau khi chuyển nhượng cho bà P hai bên tiến hành đo đạc và giao đất trên thực địa, bà H Y là người chỉ ranh giới đất cho ông Lưu Đ1 và chôn cột sắt. Như vậy, phần diện tích đất bà P chuyển nhượng không liên quan gì đến hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị C với bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông đã làm thủ tục tách thửa cho bà P. Ngày 12/8/2020 bà P đã được UBND TP.B cấp GCNQSDĐ. Đến tháng 5/2020, bà P chuyển mục đích sử dụng thửa đất trên, chuyển từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở với diện tích đất ở là 130m². Tháng 4/2021, bà P tách thửa một phần thửa đất trên và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Việt C1, bà Phạm Thị Thu H với diện tích 603,6m² (sau đó ông C1 bà H chuyển nhượng lại cho ông Đặng Xuân B1 và bà Bùi Thị

H1) Diện tích còn lại 565,3m², trong đó 130m² đất ở; 435,3m² đất trồng cây hàng năm khác (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 113846 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/4/2021) bà P trồng hoa màu cho đến tháng 12/2022 thì bà P chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Kim T1 (sau đó bà T1 chuyển nhượng cho bà Phan Ngọc Tân A). Những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều xác định việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất là có thật, khi chuyển nhượng thì đúng người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiểm tra đất đúng như diện tích chuyển nhượng, không có ai tranh chấp nên mới thực hiện việc chuyển nhượng đất và đã thực hiện xong, đúng trình tự quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng các bên đã giao đủ tiền và nhận đủ diện tích đất chuyển nhượng. Hiện nay diện tích đất tranh chấp đang do bà Phan Ngọc Tân A, ông Đặng Xuân B1, bà Bùi Thị H1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Tại các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu giữ tại các cơ quan có liên quan thì các thủ tục trình tự chuyển nhượng, cấp giấy đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật, hồ sơ đầy đủ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp quy định pháp luật, việc chuyển nhượng tự nguyện, thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng và quyền sử dụng hợp pháp của bên chuyển nhượng, không có tranh chấp, bị hạn chế quyền của chủ sử dụng đất.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông, về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020 giữa bên chuyển nhượng bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Minh P là vô hiệu; Xử lý hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu là bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông không phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh P số tiền 30.000.000 đồng là không có căn cứ.

[2.3] Tại phiên tòa ông Nguyễn Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung phải hủy bản án.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông là không có cơ sở chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn H Y Êban và ông Y Đ BKrông phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 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, các điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Các điều 116, 120, 131, 328, 186, 189 Bộ luật Dân sự;

Các điều 13, 17, 105, 166, 168 Luật Đất đai;

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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông.

- Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị C với bên nhận cọc bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông.

Buộc bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị C số tiền 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông, về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020 giữa bên chuyển nhượng bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Minh P là vô hiệu; Xử lý hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu là bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông không phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh P số tiền 30.000.000 đồng.

2. Về chi phí đo đạc địa chính thửa đất, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, thu thập tài liệu:

- Bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông phải chịu 14.400.000 đồng chi phí tố tụng (bao gồm các chi phí: đo đạc địa chính thửa đất 6.000.000đ; xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ; định giá tài sản 4.000.000đ, thu thập tài liệu 2.400.000đ). Được khấu trừ vào số tiền 14.400.000 đồng bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông đã nộp tạm ứng tại Tòa án (Đã nộp và đã chi phí xong).

- Bà Nguyễn Thị Minh P tự nguyện chịu số tiền 1.200.000 đồng thu thập tài liệu, được khấu trừ vào số tiền 1.200.000 đồng đã nộp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Đã nộp và đã chi phí xong).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ là 5.000.000 đồng và đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu không được chấp nhận là 300.000 đồng, tổng cộng 5.300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (Ông Nguyễn Thanh T nộp thay) theo biên lai số AA/2022/0004634 ngày 05 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. B, tỉnh Đắk Lắk. Bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông còn phải tiếp tục nộp 4.700.000 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H Y Êban và ông Y Đ BKrông phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu số AA/2023/0013999, AA/2023/0014000 cùng ngày 29/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng