TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 59/2025/DS-PT
Ngày: 20 - 02 - 2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Ngọc Sâm

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh

Bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà 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 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 454/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc*:* "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DSST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nân dân thị xã Buôn Hồ tỉnh Đắk Lắk kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 19/2025/QĐ-PT ngày 21/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Vi N, sinh năm 1984

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường TL, Thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Ngọc D

Địa chỉ: Số 26 LTT, phường TA, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trần H, sinh năm 1984, có mặt

Bà Nguyễn Thị Thùy G, sinh năm 1984, vắng mặt.

Địa chỉ: Số 122 VVN, phường BT, Thành Phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Duy N, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn TL 6, Xã PD, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn là ông Hồ Ngọc D trình bày có nội dung: Bà Lê Thị Vi N và ông Nguyễn Duy N là chỗ bạn bè lâu năm, vào đầu tháng 02 năm 2023, ông N có trao đổi với bà N, có ông Cao Hoàng V là chỗ bạn bè quen biết với ông N có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất mà bà N đang rao bán, vì người mua đất là người quen biết của ông N nên mọi thủ tục chuyển nhượng, giá, chi phí chuyển nhượng bà N ký hợp đồng ủy quyền cho ông N thay mặt bà N đứng ra làm việc, thương lượng, thỏa thuận.

Sau khi làm việc, ông N có báo lại với bà N là đã thống nhất giá trị chuyển nhượng đất với ông V là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), tuy nhiên vì bà N thường xuyên bận công việc nên không có thời gian thực hiện việc chuyển nhượng đất, do đó để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng 09/02/2023 bà N tiến hành lập hợp đồng ủy quyền cho ông N thay mặt bà N thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 07 (cũ 210); tờ bản đồ số 33 (cũ 12); diện tích 3153,2m^2, địa chỉ: Phường Đoàn kết, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT057696, số vào sổ CS05304 do Sở tài nguyên & môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/05/2022 đứng tên bà Lê Thị Vi N.

Trong ngày 09/02/2023 khi tiến hành công chứng tại Văn phòng công chứng Buôn Hồ, ông V đề nghị ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Nguyễn Trần H và bà Nguyễn Thị Thùy G (Là anh em họ hàng của ông V) đứng tên trên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng vì ông V thời điểm đó đang vướng phải nợ xấu nên không thể thực hiện được thế chấp vay vốn, sau khi ông H, bà G vay được tiền thì ông V sẽ tiến hành thanh toán số tiền chuyển nhượng đất cho bà N.

Việc ông N thỏa thuận với ông V ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H và bà G, bà N không biết việc này, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 150.000.000 đồng bà N cũng không biết

Sau một thời gian không thấy ông N nói gì về việc ông V chuyển tiền chuyển nhượng đất cho bà N theo thỏa thuận giữa hai bên thi bà N đã nhiều lần gọi điện thoại cho ông N để giải quyết, khi này ông N cho biết đã nhiều lần gọi điện làm việc với ông V yêu thanh toán số tiền chuyển nhượng đất nhưng ông V không bắt máy, đến nhà thì ông V né tránh.

Do đó, bà N và ông N đã tìm đến gặp ông Nguyễn Trần H, bà Nguyễn Thị Thùy G để đề nghị ông H, bà G sang lại thửa đất trên cho bà N vì giữa bà N và ông H, bà G không có thỏa thuận chuyển nhượng, nhưng, ông H, bà G không đồng ý và gây khó khăn cho bà N.

Nhận thấy, giữa bà N và ông H, bà G không có thỏa thuận chuyển nhượng, việc ông N ký hợp đồng chuyển nhượng sang cho anh H, bà G là để ông H, bà G hỗ trợ cho ông V vay vốn ngân hàng sau đó lấy tiền trả số tiền ông V không có tiền để thanh toán tiền đất cho bà N. Toàn bộ tài sản hiện nay vẫn do bà N trực tiếp quản lý và bà N chưa nhận được khoản tiền chuyển nhượng nào từ phía bên nhận chuyển nhượng, nên bà N nhận thấy cần phải tuyên hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử đất mà anh Nguyễn Duy N đã ký với ông Nguyễn Trần H, bà Nguyễn Thị Thùy G để bảo vệ quyền lợi của mình.

Vì vậy bà N đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết những vấn đề sau đây:

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký tại Văn phòng công chứng Buôn Hồ ngày 09/02/2023 giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Vi N (Người đại diện theo ủy quyền đứng ra ký hợp đồng là ông Nguyễn Duy N) với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trần H, bà Nguyễn Thị Thùy G đối với thửa đất số 07 (cũ 210); tờ bản đồ số 33 (cũ 12); diện tích 3153,2 m^2, địa chỉ: Phường Đoàn kết, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT057696, số vào sổ CS05304 do Sở tài nguyên & môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/05/2022. Về hậu quả hủy hợp đồng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đề nghị ông N bồi thường cho bà Vi N

Bị đơn ông Nguyễn Trần H trình bày: Qua ông Cao Hoàng V giới thiệu, ông biết ông Nguyễn Duy N có hai mảnh đất tại Buôn Hồ và KB muốn bán, chi tiết như sau:

Thửa đất số 7 (cũ: 210) địa chỉ phường ĐK, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 3153,2 m^2

Thửa đất số 58 địa chỉ thôn 6, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 12176,0m^2

Sau khi xem đất, kiểm tra các giấy tờ pháp lý liên quan và gặp trực tiếp ông Nguyễn Duy N để thương lượng chuyển nhượng. Vợ chồng ông và ông Nguyễn Duy N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại văn phòng công chứng BH trong ngày 09/02/2023. Sau đó hoàn tất thủ tục đóng thuế, ông và bà G đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KB đăng ký biến động đất đai cho vợ chồng ông H theo quy định pháp luật.

Ny ông nhận được đơn kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyện nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Vi N, ông không đồng ý và có ý kiến như sau:

Ông đã thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận với ông Nguyễn Duy N đúng theo quy định pháp luật.

Ông nhận được quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk số 02/2024/QĐST-DS ngày 09/01/2024 đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 164/2023/TLST-DS ngày 13/12/2023 về việc "Kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Duy N và bị đơn là vợ chồng ông.

Việc bà Lê Thị Vi N; ông Nguyễn Duy N và ông Cao Hoàng V thực hiện các giao dịch thỏa thuận như đơn khởi kiện của bà Lê Thị Vi N, ông không biết và không có bất kỳ thỏa thuận gì về việc trên vì vậy bà Lê Thị Vi N khởi kiện ông là không đúng theo quy định của pháp luật do việc thỏa thuận trên của bà Lê Thị Vi N và ông Nguyễn Duy N và ông Cao Hoàng V là thỏa thuận riêng giữa ba người không liên quan đến giao dịch mua bán của vợ chồng ông

Đối với hợp đồng thỏa thuận ngày 04/7/2023 giữa ông N và ông V ông không rõ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy N trình bày: Vào tháng 02/2023, giữa ông và ông Cao Hoàng V có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử đất đối với 01 thửa đất có thông tin như sau: Thửa đất số 07 (cũ 210); tờ bản đồ số 33 (cũ 12); diện tích 3153,2 m^2, địa chỉ: Phường Đoàn kết, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT057696, số vào sổ CS05304 do Sở tài nguyên & môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/05/2022. Nguồn gốc thửa đất trên là thuộc quyền dụng của bà Lê Thị Vi N, tuy nhiên vì ông V đang có nhu cầu mua mảnh đất trên nên ông đã trao đổi với bà N việc chuyển nhượng quyền sử đất trên cho ông V. Vì ông V là chỗ quen biết của ông nên bà N có để cho ông đàm phán, thỏa thuận về giá cả với ông V, khi nào thống nhất thì bà N sẽ tiến hành việc ủy quyền cho ông đứng ra thực hiện việc sang nhượng đất vì bà N thường xuyên bận rộn công việc. Sau khi ông và ông V tiến hành việc đàm phán và thông nhất giá chuyển nhượng thửa đất trên là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) thì bà N đã ủy quyền cho ông theo để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định

Ngày 09/02/2023 khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng BH, ông V nói với ông N do ông V đang vướng phải nợ xấu nên không thực hiện được việc thế chấp vay vốn ngân hàng, nên đề nghị ông N ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H và bà G mục đích để ông H và bà G đúng tên giúp, sau đó thế chấp vay vốn ngân hàng, vì là chỗ quen biết nên ông N đồng ý. Sau khi ông H, bà G vay được tiền thì ông V sẽ lấy số tiền vay ngân hàng và tiến hành thanh toán số tiền chuyển nhượng đất cho tôi để đưa cho bà N. Vì là chỗ quen biết, tin tưởng nên ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà G.

Tuy nhiên, sau khi chờ một thời gian dài không thấy ông V chuyển tiền chuyển nhượng cho ông theo thỏa thuận thì ông đã nhiều lần gọi điện thoại cho ông V nhưng đều không được, ông V trốn tránh ông

Do đó, ông đã chủ động đến tìm gặp ông Nguyễn Trần H, bà Nguyễn Thị Thùy G để đề nghị ông H, bà G sang lại thửa đất trên cho bà N vì giữa ông và ông H, bà G không có thỏa thuận chuyển nhượng, nhưng ông H, bà G không đồng ý và gây khó khăn cho ông. Ông H, bà G cho biết việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên nhằm mục đích trừ khoản nợ mà ông V đang nợ ông H, bà G chứ không có việc nhờ đứng ra vay ngân hàng sau đó trả tiền mua đất của bà N.

Nhận thấy giữa ông và ông H, bà G không có thỏa thuận chuyển nhượng, việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng sang cho ông H, bà G là để ông H, bà G hỗ trợ ông V vay vốn ngân hàng sau đó lấy số tiền vay ngân hàng để trả số tiền ông V nhận chuyển nhượng đất của bà N, nhưng sau khi có được tài sản ông H, bà G lại chiếm giữ tài sản, đồng thời không thực hiện nghĩa vụ của mình dẫn đến việc ông V không có tiền để thanh toán tiền đất cho ông. Toàn bộ tài sản hiện này vẫn do chủ sử dụng đất là bà N trực tiếp quản lý và ông chưa nhận được khoản tiền chuyển nhượng nào từ phía bên nhận chuyển nhượng, ông đã nhiều lần chủ động làm việc với ông V không hợp tác ngược lại còn tránh né, sự việc trên đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sự

dụng đất là bà N, đồng thời gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà N trình bày. Về hậu quả hủy hợp đồng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, khoản 1, 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 4 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Vi N về việc yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Vi N (Người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Nguyễn Duy N) với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Trần H và bà Nguyễn Thị Thùy G, công chứng vào ngày 09/02/2023, số công chứng 001010 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng công chứng BH, đối với thửa đất số: 07 (cũ 210); tờ bản đồ số 33 (cũ 12); diện tích 3153,2 m^2, địa chỉ: Phường Đoàn kết, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT057696, số vào sổ CS05304 do Sở tài nguyên & môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/05/2022.

Ngoài ra, Tòa án cấp 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 04/10/2024 Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ ban hành quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKSBH-DS kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/10/2024 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Ngọc D kháng cáo bản án sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị.

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: Qua phân tích đánh giá đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố dân sự năm 2015;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ và đơn kháng cáo của ông Hồ Ngọc D – Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Vi N.

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 Hồ Ngọc D là trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Hồ Ngọc D tham gia tố tụng với tư cách đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có quyền kháng cáo nhưng không có nghĩa vụ phải đóng án phí, nghĩ vụ đóng án phí là của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm thông báo cho ông D đóng tạm ứng án phí phúc thẩm là chưa đúng, cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Hồ Ngọc D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngày 09/02/2023 bà Lê Thị Vi N N lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Duy N thay mặt bà N thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 07 (cũ 210); tờ bản đồ số 33 (cũ 12); diện tích 3153,2m^2, địa chỉ: Phường Đoàn kết, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT057696, số vào sổ CS05304 do Sở tài nguyên & môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/05/2022 đứng tên bà Lê Thị Vi N.

Trong ngày 09/02/2023 ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Nguyễn Trần H và bà Nguyễn Thị Thùy G với giá 150.000.000 đồng và hoàn tất các thủ tục đăng ký biến động đất đai, ông H và bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Về nội dung, nguyên đơn bà N xác định thông qua ông N bà được biết ông V có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất của bà N nhưng do bà bận công việc không có thời gian làm thủ tục nên mới làm hợp đồng ủy quyền cho ông N đứng ra làm mọi thủ tục chuyển nhượng đối với ông V. Do ông V có nợ xấu không làm thủ tục vay ngân hàng được nên giữa ông N, ông V đã tự ý thỏa thuận nhờ ông H bà G đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng để ông H bà G đứng ra vay vốn ngân hàng, khi vay được tiền thì ông V sẽ tiến hành thanh toán cho ông N, bà N. Việc nhờ ông H bà G đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng ông N không thông báo, không hỏi ý kiến của bà N nên bà N không đồng ý. Ông N thừa nhận lời khai của bà N là đúng sự thật.

Quá trình tham gia tố tụng ông H bà G trình bày ông bà nhận chuyển nhượng đất từ ông N với giá 150.000.000 đồng nhưng ông N, bà N trình bày các bên thỏa thuận giá trong hợp đồng chuyển nhượng 150.000.000 đồng để giảm thuế chứ thực tế giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Lời khai của ông N, bà N là phù hợp với kết quả định giá tài sản thể hiện thửa đất có giá 1.891.920.000 đồng. Như vậy, giá trị đất thực tế so với giá trị đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như sự thừa nhận của ông H có sự chênh lệch rất lớn. Lời khai của ông H cho rằng nhận sang nhượng đất với giá 150.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế.

Ông H cho rằng đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông N bằng tiền mặt 1 lần và đã được ông N bàn giao đất trên thực tế những ông N không thừa nhận, ông H bà G cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, tại biên bản lấy lời khai bút lục số 32 ông H trình bày đã thanh toán nhưng không nhớ thời gian địa điểm và tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thực tế hiện nay đất đang do bà N, ông N sử dụng. Do đó, lời khai của ông H bà G là không có căn cứ.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định từ khi ký hợp đồng sang nhượng đất cho đến Ny ông H bà G chưa thanh toán tiền cho bà N là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, các bên cũng chưa bàn giao đất trên thực địa nên cần chấp nhận Quyết định kháng nghị và đơn kháng cáo của ông Hồ Ngọc D sửa bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị Vi N tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông H bà G theo quy định tại Điều 422, 423, 424 Bộ luật dân sự.

Bà Lê Thị Vi N được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Trần H, bà Nguyễn Thị Thùy G có trách nhiệm phối hợp để bà Lê Thị ViN thực hiện đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất. Trường hợp ông Nguyễn Trần H, bà Nguyễn Thị Thùy G không phối hợp thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà G để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Vi N.

[2.2] Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do các bên chưa bàn giao đất trên thực tế, ông H bà G chưa thanh toán tiền cho ông N như đã nhận định ở trên nên các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và cũng không phải bồi thường thiệt hại.

Do sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần sửa bản án về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí.

[2.3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Trần H, bà Nguyễn Thị Thùy G phải chịu 2.000.000 đồng. Bà Lê Thị Vi N được nhận lại 2.000.000 đồng sau khi thu được của ông H, bà G

[2.4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trần H, bà Nguyễn Thị Thủy G phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Lê Thị Vi N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018945 ngày 02/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo chấp nhận nên bà Lê Thị Vi N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Hồ Ngọc D được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0001679 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ và đơn kháng cáo của ông Hồ Ngọc D – Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, khoản 1, 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều Điều 422, 423, 424 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 4 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Vi N, tuyên hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Vi N (Người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Nguyễn Duy N) với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Trần H và bà Nguyễn Thị Thùy G, công chứng vào ngày 09/02/2023, số công chứng 001010 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng công chứng BH, đối với thửa đất số: 07 (cũ 210); tờ bản đồ số 33 (cũ 12); diện tích 3153,2 m, địa chỉ: Phường ĐK, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT057696, số vào sổ CS05304 do Sở tài nguyên & môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/05/202.

Bà Lê Thị Vi N được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Trần H, bà Nguyễn Thị Thùy G có trách nhiệm phối hợp để bà Lê Thị ViN thực hiện đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất. Trường hợp ông Nguyễn Trần H, bà Nguyễn Thị Thùy G không phối hợp thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà G để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Vi N.

[2] Về hậu quả của hủy bỏ hợp đồng: Các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường thiệt hại.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bị đơn ông Trân H, bà Nguyễn Thị Thủy G phải chịu 2.000.000 đồng. Bà Lê Vi N được nhận lại 2.000.000 đồng sau khi thu được của ông H, bà G

[4]. Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trần H, bà Nguyễn Thị Thùy G phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dẫn sự sơ thẩm. Nguyên đơn bà Lê Thị Vi N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018945 ngày 02/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo chấp nhận nên bà Lê Thị Vi N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Hồ Ngọc D được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0001679 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã BH.

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

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 nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã BH;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm