

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 191/2023/DS-PT

Ngày: 27 - 9 - 2023

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy xác nhận nội dung biến động*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Vân

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Ngọc Bình

Ông Nguyễn Thành Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Nhàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:**  
Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2023/TLPT-DS ngày 21/7/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy xác nhận nội dung biến động*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 49/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 206/2023/QĐ-PT ngày 02/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 424/2023/QĐ-PT ngày 22/8/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 686/2023 ngày 18/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Bà Sơ N K' Duyn, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sơ N K' Duyn: Ông Cil Múp Ha N1, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn L, xã N' Thôn H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2023).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Nguyễn Ánh T, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ; địa chỉ: Quốc lộ B, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Văn phòng C1, địa chỉ: Số A đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Theo đơn kháng cáo của bị đơn bà Sơ N K' Duyn.

(Ông L, bà Sơ N K' Duyn, ông Cil M Ha Ngr có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn ông Hoàng Văn L trình bày:* Năm 2019 ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H 02 thửa đất tại xã N, huyện Đ là thửa 169, tờ bản đồ số 38, diện tích 1512,5m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH488185 và thửa số 591 bản đồ 38, diện tích 4408,2m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH488186 đứng tên bà Nguyễn Thị H. Trước khi mua đất của bà H thì bà H đã cho ông xem các giấy tờ liên quan đến hai thửa đất trên, ông thấy hồ sơ hợp pháp và đúng theo quy định thì ông đồng ý mua. Giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho bà H. Ngày 11 tháng 4 năm 2019, ông đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông. Trước đây chủ đất cũ (bà K' Duyn) đang cho 02 người khác thuê, thời hạn thuê đất là 12 năm đối với thửa 169, đến năm 2020 hết hạn, còn thửa 591 thời hạn thuê 05 năm, đến năm 2021 hết hạn thuê đất. Khi ông mua đất thì người thuê đất xin làm tiếp vì đã trả đủ tiền thuê đất cho bà K' Duyn nhưng vẫn chưa hết thời hạn thuê, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông đồng ý cho người thuê đất tiếp tục làm cho đến khi hết hợp đồng mà không lấy thêm đồng nào tiền thuê

đất. Khi ông mua đất của bà H thì trên đất không nhà cửa gì, chỉ có người thuê đất trồng cây ngắn ngày. Khi người thuê đất gần hết thời hạn thuê đất thì ông đã dựng 01 chòi bằng tôn sắt. Đến cuối năm 2021 thì ông lấy lại đất để canh tác thì xảy ra tranh chấp. Ông nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên là hợp pháp và theo đúng quy định của pháp luật. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sơ N K'Đuyn với bà Nguyễn Thị H do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 09-2019/HĐCN, quyền số 01-2019 SCT/HĐGD ngày 17/01/2019 và cập nhật trang 4 giấy chứng nhận ngày 24/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Hoàng Văn L do Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng số 436, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2019 và xác nhận trang 4 Giấy chứng nhận ngày 11/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn L có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 1512,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 169 và diện tích 4408,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 591, đều thuộc bản đồ 38, xã N thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông; ông yêu cầu bà K'Đuyn không được đe dọa, phá hoại hoa màu và cản trở ông sản xuất tại hai thửa đất số 169 và thửa 591 đều thuộc tờ bản đồ số 38, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng mà ông đã nhận sang nhượng của bà H nêu trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông có ý kiến: Bà K'Đuyn yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sơ N K'Đuyn với bà Nguyễn Thị H do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 09-2019/HĐCN ngày 17/01/2019 và huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Hoàng Văn L do Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng số 436, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2019. Đồng thời bà yêu cầu huỷ cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 488185 và số CH 488186 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/8/2017 đối với bà Nguyễn Thị H do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 24/01/2019, đối với ông Hoàng Văn L do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 11/4/2019 thì ông không đồng ý vì việc vay mượn tiền giữa bà H và bà K'Đuyn có hay không thì ông không biết. Còn việc bà H nhận chuyển nhượng đất của bà K'Đuyn đã được Ủy ban xã N chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng, mọi thủ tục đã hợp pháp và hoàn tất,

được cơ quan có thẩm quyền là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký biến động, bà H đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Sau đó ông mới nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên của bà H, Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà H được Văn phòng C1 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận trang 4 của 02 Giấy chứng nhận cho phép ông nhận chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên ông hợp pháp.

2. Bị đơn bà K'Duyn và người đại diện theo uỷ quyền là ông Ha N1 trình bày: Năm 2018 do hoàn cảnh gia đình khó khăn vì cần tiền để chữa trị bệnh hiểm nghèo cho bố mẹ nên bà đã gặp bà Nguyễn Thị H để vay số tiền 200.000.000đồng, lãi suất 3.000đồng/1triệu/ngày. Việc vay mượn này không có lập giấy tờ vì bà H nói là lập hợp đồng vay mượn tiền tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A, sau đó hai bên có ra Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A ký hợp đồng vay số tiền 200.000.000đồng. Khi hai bên giao nhận tiền không có lập văn bản giấy tờ gì chỉ có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A, còn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay hợp đồng vay mượn thì bà không biết. Bà chỉ đến Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A ký giấy tờ một lần, khi ký xong hợp đồng thì bà nhận luôn số tiền 200.000.000đồng. Từ đó cho đến nay bà chưa trả cho bà H đồng nào cả gốc và lãi. Khi ký Hợp đồng vay xong khoảng 01 năm sau thì bà H đến nhà bà ép bà đến Ủy ban xã N để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên bà H để bà H vay vốn ngân hàng với lãi suất thấp hơn thỏa thuận. Ông Ha N1 là người trực tiếp đi chỉ đất cho bà H, khi đi chỉ đất cho bà H không có mặt bà. Hai bên thỏa thuận sau khi bà trả hết số tiền vay nêu trên cùng lãi suất cho bà H thì bà H chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên cho bà. Sau khi bà sang tên hai thửa đất nêu trên cho bà H thì bà H trở mặt không thực hiện cam kết mà buộc bà phải trả cho bà H 400.000.000đồng thì bà H mới chịu sang tên lại hai thửa đất nêu trên cho bà, vì số tiền lớn nên bà không thực hiện theo yêu cầu của bà H được. Đến ngày 11/01/2019 bà cùng bà H đến Ủy ban nhân dân xã N để trả tiền và rút sổ đỏ về nhưng bà H không chịu nhận tiền, bà H nói là để bà H tiếp tục đứng tên để vay tiền ngân hàng giúp bà nên đến nay bà chưa trả cho bà H đồng nào vì bà H bỏ đi không còn sinh sống tại địa phương nơi bà cư trú, bà H đi đâu bà không rõ. Sau đó bà H đã sang nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Hoàng Văn L.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn L nêu trên thì bà không đồng ý. Vì bà chỉ biết là bà đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

bà H là để bà H đi vay ngân hàng giúp cho gia đình bà, còn bà không liên quan gì đến ông L.

Nay bà K'Duyn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K'Duyn với bà H do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 09-2019/HĐCN ngày 17/01/2019 và huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông L do Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng số 436, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2019. Đồng thời bà yêu cầu huỷ cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 488185 và CH 488186 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/8/2017 đối với bà Nguyễn Thị H do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 24/01/2019, đối với ông Hoàng Văn L do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 11/4/2019. Bà lấy lại 02 thửa đất nêu trên để canh tác sử dụng. Bà có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 200.000.000đồng và lãi suất theo quy định trong thời hạn 03 tháng vì khi bà trả gốc và lãi trong thời hạn 03 tháng mà bà H không chịu nhận.

### *3. Lời trình bày của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

#### *3.1. Bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Tháng 5 năm 2018 bà có nhận chuyển nhượng của bà K'Duyn 02 thửa đất là thửa 169, diện tích 1.512,5m<sup>2</sup> và thửa 591, diện tích 4.408,2m<sup>2</sup> đều thuộc tờ bản đồ số 38, xã N, Đ, Lâm Đồng. Giá trị chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên là 200.000.000đồng. Ngày 15/5/2018 hai bên ra Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A tại thị trấn Đ, huyện L công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên, sau khi hai bên ký kết hợp đồng xong bà đã thanh toán cho bà K'Duyn 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn). Bà đã giao đủ tiền và bà K'Duyn đã giao đất cho bà. Ông Ha N1 và bà K'Duyn là người trực tiếp đi chỉ đất và giao đất cho bà. Tuy nhiên sau đó một thời gian bà nghĩ là đất đồng bào sợ sau này xảy ra tranh chấp, để chắc chắn hơn nên bà đã yêu cầu bà K'Duyn đến Ủy ban nhân dân xã N để hai bên lập lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chính quyền địa phương biết là hai thửa đất trên bà K'Duyn đã bán cho bà. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã xác nhận hai thửa đất này đứng tên bà. Trước khi bán đất cho bà thì bà K'Duyn có cho người khác thuê để canh tác trồng trọt hoa màu ngăn ngày trên hai thửa đất nêu trên, trên đất không có nhà cửa gì. Do vậy khi bà mua đất thì bà và bà K'Duyn vẫn thống nhất tiếp tục cho người thuê đất tiếp tục thuê tiếp cho đến khi hết hợp đồng. Khi nào hết hạn hợp đồng thuê đất thì bà lấy lại đất. Đến năm 2019 do bà kẹt tiền nên bà đã

sang nhượng toàn bộ hai thửa đất nêu trên cho ông L với số tiền 800.000.000đồng. Bà đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông L. Bà và ông L thống nhất cho người thuê đất tiếp tục thuê đất đến khi hết hạn hợp đồng thuê đất là hết năm 2021 thì ông L sẽ lấy lại đất. Việc sang nhượng đất giữa bà và ông L đã hoàn tất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên ông L. Đầu năm 2022 ông L lấy lại đất để canh tác thì bà K' Duyn phá cây trồng của ông L và không cho ông L sử dụng đất.

Bà K'Duyn trình bày xuất phát từ việc vay mượn tiền và sau đó bà K' Duyn sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để bà đi vay tiền dùm cho bà K'Duyn là không đúng. Bà K'Duyn chuyển nhượng đất cho bà chứ giữa bà và bà K'Duyn không có việc vay mượn số tiền 200.000.000đồng như bà K'Duyn trình bày.

Nay ông L khởi kiện bà K'Duyn thì ý kiến của bà như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa bà K'Duyn và bà và việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông L là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và chấp nhận. Do vậy bà yêu cầu Tòa án giải quyết không cho bà K'Duyn cản trở việc sử dụng hai thửa đất nêu trên của ông L.

Nay bà K'Duyn yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà K'Duyn đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N và huỷ cập nhật trang 4 Giấy chứng quyền sử dụng đất và bà K'Duyn sẽ có trách nhiệm trả lại cho bà 200.000.000đồng tiền nợ gốc và tiền lãi theo quy định thì bà không đồng ý. Vì bà K'Duyn đã bán đất cho bà và bà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận đứng tên bà và bà đã bán đất cho ông L.

### *3.2. Bà Nguyễn Ánh T trình bày:*

Vào năm 2019 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của bà H hai thửa đất nêu trên. Trước khi mua đất của bà H thì bà H đã cho vợ chồng bà xem các giấy tờ và hai thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận tên bà H, vợ chồng bà thấy hồ sơ hợp pháp và đúng theo quy định thì vợ chồng bà đồng ý mua. Giá trị chuyển nhượng là 800.000.000đồng. Vợ chồng bà đã giao đủ tiền cho bà H và thửa đất trên đã được sang tên cho chồng bà. Trước đây chủ đất cũ (bà K'Duyn) đang cho 02 người khác thuê, thời hạn thuê đất là 12 năm đối với thửa 169, đến năm 2020 hết hạn, còn thửa 591 thời hạn thuê 05 năm, đến năm 2021 hết hạn thuê đất. Khi vợ chồng bà mua đất thì người thuê đất xin làm tiếp vì đã trả đủ tiền thuê đất cho bà K'Duyn nhưng vẫn chưa hết thời hạn thuê, vì chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà đồng ý cho người thuê đất tiếp tục làm cho đến khi hết hợp đồng. Khi vợ chồng bà mua đất của bà H thì trên đất không nhà cửa gì,

chỉ có người thuê đất trồng cây ngắn ngày. Khi người thuê đất gần hết thời hạn thuê đất thì vợ chồng bà đã dựng 01 chòi bằng tôn sắt. Đến cuối năm 2021 thì vợ chồng bà lấy lại đất để canh tác thì xảy ra tranh chấp.

Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên là hợp pháp và theo đúng quy định của pháp luật. Nay ông L là chồng bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K'Đuyn với bà H do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 09-2019/HĐCN, quyền số 01-2019 SCT/HĐGD ngày 17/01/2019 và cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận ngày 24/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông L do Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng số 436, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2019 và xác nhận trang 4 Giấy chứng nhận ngày 11/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn L có hiệu lực pháp luật; Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 1512,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 169 và diện tích 4408,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 591, đều thuộc bản đồ 38, xã N' Thôn H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Văn L, ông yêu cầu bà K'Đuyn và gia đình bà K'Đuyn không được đe dọa, phá hoại hoa màu và cản trở không cho ông sản xuất tại hai thửa đất số 169 và thửa 591 đều thuộc tờ bản đồ số 38, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng mà ông đã nhận sang nhượng của bà H nêu trên.

Qua yêu cầu nêu trên của chồng bà là ông L thì bà thống nhất và đồng ý với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của chồng bà nêu trên.

### *3.3. Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 trình bày:*

Ngày 31/01/2019 bà H và ông L có đến văn phòng C1 yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 169, tờ bản đồ số 38, diện tích 1512,5m<sup>2</sup>, số sổ CH488185 và thửa số 591 bản đồ 38, diện tích 4408,2m<sup>2</sup>, số sổ CH488186, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/8/2017, địa chỉ các thửa đất tại xã N, huyện Đ, Lâm Đồng. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến công chứng, thấy đầy đủ, hợp lệ và có các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Ngoài ra công chứng viên đã kiểm tra các điều kiện khác như sau: Các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Văn phòng đã tiến hành soạn thảo hợp đồng cụ thể: Ngày 14/9/2022 bà Nguyễn Thị H được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật ngày 24/01/2019. Trước khi làm Hợp đồng chuyển

nhượng, cùng ngày 31/01/2019 vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Lưu Tấn C có yêu cầu văn phòng công chứng văn bản thỏa thuận về tài sản, thỏa thuận 02 quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản riêng của bà H, được bà H mua bằng tài sản riêng và ông Lưu Tấn C không có bất cứ đóng góp nào vào việc mua khối tài sản trên. Theo văn bản về tài sản số 434, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2019 được Công chứng tại Văn phòng C1. Vậy nên quyền sử dụng đất nêu trên là của bà H. Bà H đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 02 quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Hoàng Văn L. Hai bên đồng ý và ký kết hợp đồng trước mặt công chứng viên, sau đó công chứng viên đã chứng nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng và phát hành hợp đồng đúng theo quy trình của luật công chứng. Nay các bên đương sự yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng đã công chứng nêu trên thì văn phòng có ý kiến: Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### *3.4. Ủy ban nhân dân xã Nông Văn Hl trình bày:*

Bà Sơ N K'Đuyn cư ngụ tại thôn L, xã N là chủ sử dụng thửa đất 169/1512,5m<sup>2</sup> và thửa 591/4408,2m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ 38, xã N được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp trong giấy chứng nhận số CH 488185 và CH 488186, cấp ngày 25/8/2017. Nguồn gốc do bà K'Đuyn nhận tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T2 công chứng số 810, quyền số 38 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2017.

Ngày 17/01/2019 bà K'Đuyn và bà Nguyễn Thị H đến Ủy ban nhân dân xã N yêu cầu chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K'Đuyn và bà H được Ủy ban nhân dân xã N tiếp nhận và thực hiện chứng thực theo quy định của pháp luật, số chứng thực số 09/2019/HĐCN quyền số 01/2019 SCT/HĐGD ngày 17/01/2019. Bà K'Đuyn và bà H đã đọc Hợp đồng chuyển nhượng trước khi ký kết, tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng và điểm chỉ vào Hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã N.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết giữa bà K'Đuyn và bà H được Ủy ban nhân dân xã N tiếp nhận và chứng thực đúng theo quy định của Nghị số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ. Việc các bên giao dịch có vay tiền, các thỏa thuận khác ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không thì Ủy ban nhân dân xã N không được biết. Nay các bên đương sự có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Ủy ban nhân dân xã N đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiến hành kiểm tra xác minh xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp thửa 169, tờ bản đồ số 38, diện tích 1512,5m<sup>2</sup>, số sổ CH488185 và thửa số 591 bản đồ 38, diện tích 4408,2m<sup>2</sup>, số sổ CH488186, tọa lạc xã N, Đ, Lâm Đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 15/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn L:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sơ N K'Đuyn và bà Nguyễn Thị H do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 09-2019/HĐCN, quyền số 01-2019 SCT/HĐGD ngày 17/01/2019 và cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH488185 và CH488186 ngày 24/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn L do Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng số 436, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 31/01/2019 và xác nhận trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH488185 và CH488186 ngày 11/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn L có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận diện tích 1512,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 169 và diện tích 4408,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 591, đều thuộc bản đồ số 38, xã N, Đ, Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Văn L; Bà K'Đuyn không được cản trở việc ông Hoàng Văn L canh tác và sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất 169 và thửa 591, tờ bản đồ số 38, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà K'Đuyn về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sơ N K'Đuyn và bà Nguyễn Thị H do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 09-2019/HĐCN ngày 17/01/2019; Yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn L do Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng số 436, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/1/2019; Yêu cầu huỷ cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 488185 và số CH 488186 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/8/2017, đối với bà Nguyễn Thị H do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 24/01/2019, đối với ông Hoàng Văn L do Chi nhánh văn phòng đăng ký

đất đai huyện Đ xác nhận ngày 11/4/2019. Bà lấy lại 02 thửa đất nêu trên để canh tác sử dụng đồng thời bà có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

3. Kiến nghị các cơ quan chức năng tiến hành thủ tục truy thu các khoản thuế, lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn L do Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng số 436, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2019.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 15/5/2023 bà Sơ N K' Đuyn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà S Nur K' Đuyn là ông Cìl M1 Ha Ngu giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà K' Đuyn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy xác nhận nội dung biến động”* là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà S Nur K' Đuyn nộp trong hạn luật định. Người kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2.2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H, Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ, Văn phòng công chứng Ngô

Văn T1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà S Nur K' Duyn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 169 và thửa 591 tờ bản đồ số 38, xã N và hủy cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hoàng Văn L. Bà lấy lại 02 thửa đất nêu trên để canh tác sử dụng đồng thời bà có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 200.000.000đồng và lãi suất theo quy định thì thấy rằng:

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Ông Hoàng Văn L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H diện tích đất 1.512,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 169 và diện tích 4.408,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 591, tờ bản đồ 38, xã N, Đ vào năm 2019 với giá 800.000.000đ, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn Phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng số 436, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2019, căn cứ Hợp đồng Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã ký xác nhận biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phép chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Hoàng Văn L, các bên đã thanh toán xong, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất.

Tại thời điểm bà K'Duyn chuyển nhượng đất cho bà H thì trước đó bà K'Duyn đã cho người khác thuê đất để trồng cây nông nghiệp ngắn ngày chưa hết thời hạn thuê, giữa các bên thoả thuận bằng miệng tiếp tục cho người thuê đất tiếp tục thuê cho đến khi hết hợp đồng vì người thuê đã trả hết tiền thuê đất cho bà K'Duyn. Đến cuối năm 2021 hết hạn hợp đồng ông L lấy lại đất, dựng chòi tạm và trồng cây ngắn ngày trên đất thì bà K'Duyn cản trở không cho ông L canh tác sử dụng đất nên xảy ra tranh chấp.

Nguồn gốc diện tích đất 1.512,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 169 và diện tích đất 4.408,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 591, tờ bản đồ 38, xã N, Đ được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Kơ S1 Ja Ry ngày 25/8/2017, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 488185 và số CH 488186. Đến ngày 18/9/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã ký xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung tặng cho quyền sử dụng cho bà S Nur K'Duyn theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T2 công chứng số 8105, quyền số 38TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2017.

Ngày 15/5/2018 tại Văn phòng C1 bà K'Duyn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H 02 thửa đất nêu trên, giá trị chuyển nhượng là 200.000.000đ, Hợp đồng được công chứng số 3864 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, sau khi công chứng

bà H đã giao cho bà K'Đuyn 200.000.000đ, ông Ha N1 là người trực tiếp đi giao đất cho bà H.

Ngày 17/01/2019 bà H và bà K'Đuyn cùng ông Ha N1 đến Ủy ban nhân dân xã N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên, hai bên thống nhất ký kết và Ủy ban đã chứng thực hợp đồng số 09-2019/HĐCN ngày 17/01/2019. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận xác nhận cho chuyển nhượng và giấy chứng nhận 02 thửa đất nêu trên đứng tên bà Nguyễn Thị H.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K'Đuyn với bà Nguyễn Thị H do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 09-2019/HĐCN, quyền số 01-2019 SCT/HĐGD ngày 17/01/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông L do Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng số 436, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2019 thì thấy rằng:

Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất thửa 169 và thửa số 591, thuộc tờ bản đồ 38, xã N, huyện Đ, theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà K'Đuyn và bà H; giữa bà H chuyển nhượng cho ông L thì có đầy đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Bà K'Đuyn, bà H đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên, không thế chấp, thời hạn sử dụng đất đến năm 2063. Như vậy xác định có đủ điều kiện để sang nhượng. Chủ thể ký kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Về hình thức của Hợp đồng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực đúng trình tự thủ tục, đúng theo quy định. Sau khi các bên hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh cập nhật thay đổi nội dung trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà K'Đuyn đã giao đất cho bà H, bà H đã giao đất cho ông L. Các bên thoả thuận miệng với nhau cho người thuê đất tiếp tục canh tác sử dụng cho đến khi hết hạn hợp đồng. Cuối năm 2021 ông L lấy lại đất, ông Lưu d chòi tạm và trồng cây nông nghiệp từ đó cho đến nay.

Bà K'Đuyn cho rằng do hoàn cảnh khó khăn nên đã đến gặp bà H vay 200.000.000đ với lãi suất 3.000đ/ 01 triệu /01 ngày và hai bên đã ký kết tại hợp đồng Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A. Sau khi ký kết hợp đồng thì bà H có giao cho bà K'Đuyn 200.000.000đ bên ngoài trụ sở văn phòng C1. Sau đó khoảng mấy tháng thì bà K'Đuyn và ông Ha N1 có mang 200.000.000đ để trả

cho bà H, bà K'Đuyn trao đổi bằng miệng với bà H là bà trả 200.000.000đ nợ gốc trước và bà H trả lại đất cho bà, còn tiền lãi thì bà sẽ trả sau nhưng bà H không đồng ý, bà H nói rằng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để bà H vay tiền Ngân hàng được nhiều hơn và lãi suất thấp hơn. Do vậy ông Ha N1 và bà K'Đuyn đã bàn bạc với anh chị em trong gia đình thì bà K'Đuyn đã ra Ủy ban xã N để ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà H để bà H vay ngân hàng giúp. Bà Nguyễn Thị H không thừa nhận, bị đơn bà K1 không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bà K'Đuyn vay tiền của bà H và cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc hai bên thoả thuận bà K'Đuyn sang tên giấy chứng nhận 02 thửa đất trên cho bà H để bà H vay ngân hàng giúp cho bà K'Đuyn.

Theo hợp đồng lưu trữ tại Văn phòng C1 thể hiện ngày 15/8/2018 bà K'Đuyn và bà H có ký kết duy nhất 01 Hợp đồng được công chứng số 3864 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung bà K'Đuyn đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích 1.512,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 169 và diện tích 4.408,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 591, tờ bản đồ 38, xã N, Đ với giá 200.000.000đ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K'Đuyn với bà H do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 09-2019/HĐCN, quyền số 01-2019 SCT/HĐGD ngày 17/01/2019 với nội dung bà K'Đuyn đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích 1.512,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 169 và diện tích 4.408,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 591, tờ bản đồ 38, xã N, Đ với giá 200.000.000đ và trong các hợp đồng này các bên không có thoả thuận nào liên quan đến việc vay tiền hoặc nhờ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng.

Tại giai đoạn phúc thẩm ngày 04/7/2023 bị đơn bà Sơ N K'Đuyn có đơn yêu cầu thu thập chứng cứ là toàn bộ cuộc gọi thoại giữa các số điện thoại 0394546160; 0962981367 của ông Cil M Ha Ngu với số điện thoại 0335971328; 0971033350 của bà Nguyễn Thị H từ tháng 5/2018 đến tháng 4/2019 hiện đang Công ty V; Trung tâm K2 - Tổng công ty D là cơ quan đang quản lý, lưu giữ tài liệu, chứng cứ. Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ra Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 474/2023/QĐ-CCTLCC ngày 27/7/2023 cho Công ty V; Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 475/2023/QĐ-CCTLCC ngày 27/7/2023 cho Trung tâm K2 - Tổng công ty D. Tại Công văn số 1599/TTKD LĐG-ĐHNV ngày 31/7/2023 của Trung tâm K2 thể hiện các số điện thoại 0394546160; 0962981367 0335971328; 0971033350 đều không thuộc nhà mạng của V1 quản lý. Ngày 31/8/2023; bị đơn bà Sơ N K'Đuyn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cil M2 Ha Ngu tiếp tục có đơn

yêu cầu thu thập chứng cứ toàn bộ cuộc gọi thoại giữa các số điện thoại 0394546160; 0962981367 của ông Cil M Ha Ngu với số điện thoại 0335971328; 0971033350 của bà Nguyễn Thị H từ tháng 5/2018 đến tháng 4/2019 hiện do Trung tâm An ninh mạng - Ban Khai thác mạng - Tổng Công ty H3 là cơ quan đang quản lý, lưu giữ tài liệu, chứng cứ. Tòa án đã ra Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 582/2023/QĐ-CCTLCC ngày 31/8/2023 đến Trung tâm An ninh mạng - Ban Khai thác mạng - Tổng Công ty H3. Tại Công văn số 1579/KTM ANM ngày 21/9/2023 của Ban Khai thác mạng - Tổng Công ty H3 mạng trả lời các số điện thoại 0394546160; 0962981367 0335971328; 0971033350 đều không thuộc nhà mạng của V2. Do đó, việc yêu cầu xác minh thu thập chứng cứ nói trên không có kết quả và không có căn cứ để xem xét.

Ngoài ra, bị đơn cung cấp bổ sung thêm 01 USB cho rằng có nội dung liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bị đơn bà K'Đuyn, nội dung trong USB được lập thành 01 vi bằng. Tuy nhiên; qua xem xét thì nội dung vi bằng số 783/2023/VB-TPL ngày 18/9/2023 của Văn phòng thừa phát lại thành phố Đ do người yêu cầu ông Cil M2 Ha Ngu lập trên thiết bị di động thể hiện nội dung cuộc ghi âm “Ghi tiêu chuẩn 12” và “Ghi âm tiêu chuẩn 19”. Ông N1 thừa nhận “Ghi tiêu chuẩn 12” là cuộc nói chuyện giữa ông với ông Nguyễn Viết N2 và “Ghi âm tiêu chuẩn 19” có độ dài 04 phút 15 giây thì ông N1 cho biết đây là cuộc nói chuyện giữa ông với ông Nguyễn Viết N2, bà K' Thùy và ông Nguyễn H2. Toàn bộ cuộc hội thoại được ghi lại trong vi bằng xảy ra sau khi các bên đã tranh chấp và không có nội dung nào liên quan đến việc bà H cho bị đơn vay tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên như lời trình bày của bị đơn.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên toà ông L và bà H thừa nhận bà H chuyển nhượng cho ông L 02 thửa đất nêu trên với giá thực tế là 800.000.000đ nhưng trong Hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000đ mục đích để giảm thuế và lệ phí. Xét thấy đây là việc các bên đã thỏa thuận với nhau ghi giảm số tiền chuyển nhượng, gây thất thoát tiền thuế và lệ phí nộp vào ngân sách nhà nước nên Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị các cơ quan chức năng tiến hành thủ tục truy thu thuế đối với ông L và bà H theo quy định là phù hợp, có căn cứ và đúng quy định.

Từ những nhận định phân tích trên. Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất của vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Do đó không cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nên giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà S Nur K'Duyn 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;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Sơ Nur K'Duyn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 15/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn L: Công nhận diện tích 1512,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 169 và diện tích 4408,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 591, đều thuộc tờ bản đồ số 38, xã N, Đ, Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Văn L.

Buộc bà Sơ N K'Duyn không được cản trở việc ông Hoàng Văn L canh tác và sử dụng diện tích đất thuộc thửa 169 và thửa 591, tờ bản đồ số 38, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà S Nur K'Duyn về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sơ N K'Duyn và bà Nguyễn Thị H do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 09-2019/HĐCN ngày 17/01/2019; Yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn L do Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng số 436, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/1/2019; Yêu cầu huỷ cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 488185 và số CH 488186 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/8/2017, đối với bà Nguyễn Thị H do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 24/01/2019, đối với ông Hoàng Văn L do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 11/4/2019.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sơ N K'Duyn và bà Nguyễn Thị H do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 09-2019/HĐCN, quyển số 01-2019 SCT/HĐGD ngày 17/01/2019 và cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH488185 và CH488186 ngày 24/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn L do Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng

số 436, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 31/01/2019 và xác nhận trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH488185 và CH488186 ngày 11/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn L có hiệu lực pháp luật.

3. Kiến nghị các cơ quan chức năng tiến hành thủ tục truy thu các khoản thuế, lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn L do Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 công chứng số 436, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2019.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà K'Duyn có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Hoàng Văn L tiền chi phí tố tụng là 16.294.000đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà K'Duyn phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008002 ngày 05/7/2022 và biên lai thu số 0014360 ngày 01/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn L 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007304 ngày 14/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

*“Trường hợp bản án 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”.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV &THA;
- TAND huyện Đức Trọng (02);
- VKSND huyện Đức Trọng;
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng;
- Các đương sự (07);
- Lưu án văn; lưu hồ sơ vụ án (04).

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

**Lê Thị Vân**