TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 115/2025/DS-PT
Ngày: 25 - 3 - 2025
V/v "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh
Các thẩm phán: Ông Bùi Quốc Hà
Bà Nguyễn Thị My My

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Vấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2025/DS-PT ngày 06 tháng 01 năm 2025, về việc kiện "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu". Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 26/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện KB bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2025/QĐXX-PT ngày 11/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2025/QĐ-PT ngày 06/03/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Y N Niê và bà H H Mlô;

Cùng địa chỉ: Buôn Dh 2, xã C, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Quốc H; Địa chỉ: ĐườngP, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn Q và bà Huỳnh Thị Thanh T;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn P, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Ông Q có mặt, bà T vắng mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện KB, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là: Ông Phạm Mai H – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện KB; Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Văn phòng công chứng B;

- Đại diện theo pháp luật là: Ông Cao Sỹ H – Trưởng văn phòng;

Địa chỉ: Số 07A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị T; Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 2, xã LĐ, huyện N, tỉnh P; Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là: Bà Nguyễn Thị L

Địa chỉ: Số 113, ấp 6, xã H, huyện Đ, tỉnh P; Vắng mặt.

- Nơi cư trú hiện nay: Buôn K, xã S, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người kháng nghị, kháng cáo:* Nguyên đơn ông Y N Niê.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà nguyên đơn ông Y N Niê, bà H H Mlô, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H trình bày:***

Vào tháng 3/2017, vợ chồng ông Y N Niê, bà H H Mlô có vay của Ngân hàng BIDV số tiền 900.000.000 đồng và thế chấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 14/6/2017, vợ chồng ông Y N, bà H H và ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T đến Ngân hàng BIDV trả số tiền 900.000.000 đồng và cam kết khi lấy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ để cho ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T đứng tên.

Cùng ngày 14/6/2017, vợ chồng ông Y N, bà H H đến Văn phòng công chứng B làm hợp đồng chuyển nhượng 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T. Không có giao dịch mua bán mà chỉ là hình thức làm tin để vợ chồng ông Q, bà T đứng ra vay Ngân hàng số tiền 3.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông Y N, bà H H để làm ăn. Nhưng khi sang nhượng sang tên cho vợ chồng ông Q, bà T đã chiếm đoạt toàn bộ 04 tài sản của vợ chồng ông Y N Niê, bà H H Mlô bao gồm:

01. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 003270, số vào số GCN: CH 02054 do UBND huyện KB cấp ngày 24/01/2017, cụ thể: thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30, diện tích 2420,1m², tại buôn K, xã S, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

02. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 003271, số vào số GCN: CH 02053 do UBND huyện KB cấp ngày 24/01/2017, cụ thể: thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30, diện tích 21595,9m², tại buôn K, xã S, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

03. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 003272, số vào số GCN: CH 02052 do UBND huyện KB cấp ngày 24/01/2017, cụ thể: thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30, diện tích 8873,8m², tại buôn K, xã S, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

04. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 994940, số vào số GCN: CH 98933 do UBND huyện KB cấp ngày 20/10/2016, cụ thể: thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37, diện tích 9089,8m², tại buôn M 1, xã C, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Tài sản trên đất do vợ chồng ông Y N, bà H H trồng cây từ năm 2012 và trên thực tế vợ chồng ông Y N, bà H H không bán 04 thửa đất trên cho vợ chồng ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T. Sự việc trên có nhiều người làm chứng về lời hứa của ông Q, bà T.

Từ những lý do trên vợ chồng ông Y N Niê, bà H H Mlô làm đơn khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết các nội dung sau đối với bị đơn.

1. Tuyên vô hiệu 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 003270; CG 003271; CG 003272; BX 994940 mang tên vợ chồng ông Y N Niê, bà H H Mlô đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T vì các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được sang nhượng là giả tạo nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông Y N, bà H H.

2. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/6/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa vợ chồng ông Y N Niê, bà H H Mlô với ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T vì giá trị ghi trong hợp đồng là giả tạo không đúng với giá trị thực tế của 04 tài sản chuyển nhượng và che dấu các hành vi khác.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà bị đơn ông Phạm Văn Q trình bày:***

Vào ngày 14/6/2017 vợ chồng ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T có nhận chuyển nhượng của ông Y N Niê, bà H H Mlô 04 thửa đất theo các giấy CNQSDĐ sau: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 003270, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30, diện tích 2420,1m², địa chỉ thửa đất buôn K, xã S, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện KB cấp ngày 24/01/2017 cho ông Y N Niê, bà H H Mlô; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 003271, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30, diện tích 21595,9m², địa chỉ thửa đất buôn K, xã S, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện KB cấp ngày 24/01/2017 cho ông Y N Niê, bà H H Mlô; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 003272, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30, diện tích 8873,8m², địa chỉ thửa đất buôn K, xã S, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện KB cấp ngày 24/01/2017 cho ông Y N Niê, bà H H Mlô; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 994940, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37, diện tích 9089,8m², địa chỉ thửa đất buôn Mùi 1, xã C, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện KB cấp ngày 20/10/2016 cho ông Y N Niê, bà H H Mlô.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có làm hợp đồng và công chứng tại Văn phòng Công chứng B theo đúng quy định của pháp luật. Số tiền chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Nhưng thực tế vợ chồng ông Q, bà T trả tiền vào Ngân hàng BIDV chi nhánh B 900.000.000 đồng tiền gốc và khoảng 40.000.000 đồng tiền lãi (tiền lãi không nhớ cụ thể) để lấy giấy CNQSDĐ ông Y N, bà H H đang thế chấp tại Ngân hàng, ngoài ra ông Y N Niê còn nhận nợ của ông Q, bà T số tiền 1.700.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Y N Niê nợ ông Q, bà T là 2.600.000.000 đồng (giấy nhận nợ ngày 29/3/2017). Sau khi lấy giấy CNQSDĐ từ Ngân hàng ra thì các bên đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng vợ chồng ông Q, bà T là người liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (nộp thuế chuyển nhượng, thuế thu nhập cá nhân, đăng ký biến động...), đến ngày 27/6/2017 thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q, bà T.

Đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.420,1m² tại buôn K, xã S do đất trên đồi dốc, xấu nên không làm gì trên đất, hiện nay đất để không. Đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.089,8m², tại buôn Mùi 1, xã C, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk do điều kiện canh tác khó khăn nên ông Q, bà T không làm, đất để cỏ mọc hoang không dọn dẹp rẫy.

Vào ngày 05/4/2022, ông Q, bà T đã chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30, diện tích 8.873,8m² và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30, diện tích 21.595,9m², tại buôn K, xã S, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tỵ và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk công nhận quyền sử dụng đất cho ông Thọ, bà Tỵ.

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Q, bà T đã bàn giao quyền sử dụng đất cho ông Thọ, bà Tỵ từ thời điểm chuyển nhượng và hiện nay ông Thọ, bà Tỵ đang quản lý, sử dụng hai thửa đất đã nhận chuyển nhượng.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà T với ông Y N Niê, bà H H Mlô ngày 14/6/2017 là hoàn toàn tự nguyện. Ông Y N, bà H H đã cùng ông Q, bà T đem giấy tờ có liên quan đến Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng, sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất ông Q, bà T đã nhận bàn giao đất trên thực địa, tiến hành cải tạo, trồng mới cây cà phê và xây dựng các công trình trên đất. Vợ chồng ông Y N, bà H H không có ý kiến gì vì việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện theo sự thoả thuận của các bên, ông Y N, bà H H đã nhận đủ tiền, bàn giao đất rẫy cho vợ chồng ông Q, bà T. Đến khoảng năm 2021-2022 khi thấy giá đất lên cao do sốt đất ông Y N Niê, bà H H Mlô đã khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn không có căn cứ. Vợ chồng ông Q, bà T cũng đã chuyển nhượng và bàn giao một phần đất nhận chuyển nhượng cho người khác sử dụng ổn định từ năm 2022 cho đến nay. Vì vậy ông Q đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y N Niê, bà H H Mlô.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị T trình bày:

Vào tháng 4/2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T 02 thửa đất:

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30, diện tích 8.873,8m², địa chỉ thửa đất buôn K, xã S, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 003272, số vào sổ cấp GCN: CH 02052 do UBND huyện KB cấp ngày 22/6/2017.

- Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30, diện tích 21.595,9m², địa chỉ thửa đất buôn K, xã S, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 003271, số vào sổ cấp GCN: CH 02053 do UBND huyện KB cấp ngày 22/6/2017.

Hai bên đã hoàn tất mọi thủ tục công chứng, sang tên đối với quyền sử dụng 02 thửa đất trên. Khi nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Q và bà Huỳnh Thị Thanh T vào năm 2022, trên hai thửa đất có trồng cà phê và 01 căn chòi nhỏ. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình ông Thọ, bà Tỵ đã làm hàng rào, chăm sóc cà phê, sửa sang, cải tạo đất và trồng thêm sầu riêng.

Theo ông Th, bà T được biết thì tháng 11/2022, ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T là bị đơn trong vụ việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản" có liên quan đến 02 hai thửa đất ông Th, bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông Q, bà T với nguyên đơn là ông Y N Niê, bà H H Mlô. Khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên, ông Th, bà T cùng ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T đã hoàn tất mọi thủ tục liên quan đến chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên ông Th, bà T không liên quan đến tranh chấp giữa ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T cùng với ông Y N Niê, bà H H Mlô. Đề nghị Toà án nhân dân KB xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

**** Quá trình tham gia tố tụng đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện KB ông Phạm Mai H trình bày:***

Căn cứ vào tài liệu hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB, qua nghiên cứu hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ lần đầu gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 003270, tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.420,1m² (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm), do UBND huyện KB cấp ngày 24/01/2017 cho ông Y N Niê, bà H H Mlô; Giấy CNQSDĐ số BX 994940, tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.089,8m² (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm), do UBND huyện KB cấp ngày 20/10/2016 cho ông Y N Niê, bà H H Mlô; Giấy CNQSDĐ số CG 003272, tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30, diện tích 8.873,8m² (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm), do UBND huyện KB cấp ngày 24/01/2017 cho ông Y N Niê, bà H H Mlô; Giấy CNQSDĐ số CG 003271, tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30, diện tích 21.595,9m² (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm), do UBND huyện KB cấp ngày 24/01/2017 cho ông Y N Niê, bà H H Mlô là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 15/6/2017 bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y N Niê, bà H H Mlô và ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T, thành phần hồ sơ gồm có:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 003270; CG 003271; CG 003272, do UBND huyện KB cấp ngày 24/01/2017, tại các thửa đất 60, 62, 63, tờ bản đồ số 30, địa chỉ các thửa đất tại xã S, huyện KB và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 994940, do UBND huyện KB cấp ngày 20/10/2016, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện KB.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004578 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Cao Sỹ Hoà chứng thực ngày 14/6/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Y N Niê, bà H H Mlô và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T.

Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu số 09/ĐK; hồ sơ kê khai thuế.

Ngày 20/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 1514/PCTTĐC gửi Chi cục thuế huyện KB (nay là Chi cục thuế khu vực Ea H'Leo-KB).

Ngày 21/6/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB nhận được Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của ông Y N Niê và ông Phạm Văn Q.

Ngày 22/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB ký xác nhận tại trang 03 Giấy chứng nhận nội dung chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Q và vợ là bà Huỳnh Thị Thanh T đồng thời trả kết quả cho người sử dụng đất.

Căn cứ thành phần hồ sơ và quy định của pháp luật, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xét thấy hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp lệ, đủ điều kiện thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 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.

Trong quá trình tiếp nhận hồ sơ xử lý và trả kết quả Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB không tiếp nhận bất kỳ văn bản, ý kiến nào của người sử dụng đất và cơ quan có thẩm quyền về việc tranh chấp đất đai hay việc quyền sử dụng đất bị kê biên để đảm bảo thi hành án liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

**** Quá trình tham gia tố tụng đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B ông Cao Sỹ Hoà trình bày:***

Văn phòng công chứng B, tỉnh Đắk Lắk nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án số 378/2022/TB-TLVA của Toà án nhân dân huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Văn phòng công chứng B khẳng định rằng: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng số 004758 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2017 là đúng người, đúng việc và đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Toà án nhân dân huyện KB giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2024/DS-ST ngày 26/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện KB đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 500, 502 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147 BLTTDS điểm đ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y N Niê, bà H H Mlô về việc.

1. Tuyên vô hiệu 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 003270; CG 003271; CG 003272; BX 994940 mang tên vợ chồng ông Y N Niê, bà H H Mlô đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T vì các giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất này được sang nhượng là giả tạo nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông Y N Niê, bà H H Mlô.

2. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/6/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa vợ chồng ông Y N Niê, bà H H Mlô với ông Phạm Văn Q, bà Huỳnh Thị Thanh T vì giá trị ghi trong hợp đồng là giả tạo không đúng với giá trị thực tế của 04 tài sản chuyển nhượng và che dấu các hành vi khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, chi phí tố tụng, án phí, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/12/2024, nguyên đơn ông Y N Niê nộp đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, trình bày ý kiến tranh luận và ngữ nguyên quan điểm của mình.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Sau khi phân tích lập luận, Kiểm sát viên có ý kiến: Không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Y N Niê, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 26/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Y N Niê, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Y N Niê, bà H H Mlô cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có giao dịch mua bán mà chỉ là hình thức làm tin để vợ chồng ông Q, bà T đứng ra vay Ngân hàng số tiền 3.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông Y N, bà H H để làm ăn, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng không đúng, tuy nhiên ông Y N Niê, bà H H Mlô không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ pháp lý.

Mặt khác, theo Hợp đồng thế chấp số 15028/17MN/HĐBĐ ngày 20/11/2017 được ký kết giữa ông Q, bà T với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh thì ông Q, bà T đã thế chấp 06 quyền sử dụng đất trong đó có 04 quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng của ông Y N, bà H H để được Ngân hàng duyệt vay số tiền 2.000.000.000 đồng và theo giấy mượn tiền ngày 29/3/2017 thể hiện ông Y N Niê có

vay số tiền 900.000.000 đồng với ông Q, bà T để rút bìa đỏ tại Ngân hàng, đồng thời còn tài liệu thể hiện ông Y N Niê còn nợ đại lý Minh Q (ông Phạm Văn Q là chủ đại lý) 1.700.000.000 đồng, do đó có căn cứ để xác định việc các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng 04 quyền sử dụng đất để cấn trừ nợ các khoản tiền vay của ông Y N Niê với ông Q là có căn cứ. Ngoài ra sau khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và tài sản trên đất, trực tiếp quản lý sử dụng và tạo lập thêm tài sản trên đất (làm nhà, khoan giếng…). Đến thời điểm ngày 05/4/2022, ông Q, bà T tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30, diện tích 8.873,8m² và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30, diện tích 21.595,9m², tại buôn K, xã S, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tỵ và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk công nhận quyền sử dụng đất và cũng đã giao đất trên thực địa cho ông Thọ, bà Tỵ quản lý sử dụng ổn định.

Như vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y N Niê, bà H H Mlô là có căn cứ đúng pháp luật. Xét quan điểm về việc giải quyết vụ án của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phúc thẩm là có cơ sở nên cần chấp nhận.

Dó đó, kháng cáo của ông Y N Niê là không có căn cứ để chấp nhận, mà cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm là phù hợp.

Đối với việc các đương sự có sự tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Y N Niê phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Y N Niê; giữ nguyên Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2024/DS-ST ngày 26/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Y N Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0012356 ngày 09/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận
- *TAND Tối Cao;*
- *TAND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện KB;*

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

- THADS huyện KB;
- Đương sự;
- Lưu.

Hoàng Kim Khánh