TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **137**/2025/DS-PT
Ngày 10 - 4 - 2025
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Vân Hương**.
Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tiến Dũng**;
Bà **Võ Thị Ngọc Dung**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Hoàng Thị Tú Oanh**, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*** Ông **Trần Viết Tuấn**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 322/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 784/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ D, tổ dân phố C, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1995 và bà Dương Thị Kim A, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông H và bà Kim A đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Nhà K, ngõ B, phố V, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Công T1 - sinh năm 1953; Địa chỉ: Số P Nhà A T, C, H, Hà Nội. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà H' N N, sinh năm 1952; Địa chỉ: Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H'Nĩp N: Bà H' Mon N, sinh năm 1979; Địa chỉ: Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H' N N: Bà Nguyễn Thị X - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đ. Có

mặt.

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

- Bà H' Mon N, sinh năm 1979; Địa chỉ: Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà H' Moan N, sinh năm 1981 và ông Y Dhing N1, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ: Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Bà H' Moan N và ông Y Dhing N1 đều vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Nhà K, ngõ B, phố V, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y Jun N2 – chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã E. Vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T2 – chức vụ: Giám đốc chi nhánh V đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Văn phòng C.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đình T3; Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Văn phòng C1;

Đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Mạnh H3; Địa chỉ: Số C L, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 – Chi nhánh Đ - Phòng G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Như Ý – chức vụ: Cán bộ tín dụng. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 – Chi nhánh Đ Phòng G1

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Duy T4 – chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số G N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P tại Toà án như sau:

Ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 (chi nhánh Đ – Phòng G) nhưng không có khả năng trả, nên muốn chuyển nhượng một phần tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Ông P có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên ông P có liên hệ với ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A và Ngân hàng TMCP B1 - chi nhánh Đ – PGD Pơng Drang để nhận chuyển nhượng thửa đất số 266, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.526,3m^2, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Trước khi nhận chuyển nhượng, Ngân hàng cùng với ông H, bà Kim A có

dẫn ông P đi xem đất ngoài thực địa và không thấy ai đang quản lý, sử dụng đất. Ông P đã trả cho Ngân hàng số tiền 403.700.000 đồng để ông H, bà Kim A rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*) đang thế chấp tại Ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng và ngày 05/9/2020, tại Văn phòng C, ông H, bà Kim A và ông P đã ký lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 11/9/2020, ông P đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý, biến động trong GCNQSDĐ. Đến khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông P xuống nhận đất để sử dụng thì mới phát hiện ra bà H' N N đang quản lý, sử dụng thửa đất.

Ông P đã yêu cầu ông H, bà Kim A bàn giao đất cho ông nhưng ông H, bà Kim A không bàn giao được thửa đất nêu trên. Do vậy, ông Nguyễn Văn P khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A cùng với Ngân hàng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao thửa đất số 266, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.526,3m^2, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và bàn giao đất, tài sản gắn liền trên đất cho ông;

- Trường hợp nếu ông H, bà Kim A không bàn giao được đất thì ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông H, bà Kim A phải thanh toán giá trị đất theo giá thị trường hiện tại cho ông tương đương 1.000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H' N N, ông P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Quốc H, *bà* Dương Thị Kim A *trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất trước đây của bà H' Moan N, trú tại: Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giữa bà Nguyễn Thị H2 (mẹ ông H) với bà H' Moan N có quan hệ vay mượn tiền với nhau, bà H' Moan N không có khả năng trả nợ và muốn chuyển nhượng các thửa đất là thửa số 266, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.526,3m^2; thửa đất số 577, 578, 581, 582 tờ bản đồ số 51; tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị H2 để cấn trừ nợ.

Bà H2 không có nhu cầu sử dụng đất nên đã nói bà H' Moan N chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông. Ngày 31/5/2019, ông H, bà Kim A đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp các GCNQSDĐ số CQ554185; CQ554186; CQ554187 và CQ554188. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng thì bà H' Moan có dẫn vợ chồng ông đi xem đất và do không có ai canh tác trên thửa đất, ông H, bà Kim A vẫn để bà H' Moan tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất.

Vợ chồng ông đã thế chấp 3 GCNQSDĐ (số CQ554185; CQ554186; CQ554187 và CQ554188) cho Ngân hàng TMCP B1 - chi nhánh Đ - PGD P để vay 1.500.000.000 đồng, sau đó không có khả năng trả nợ nên vợ chồng ông đã bàn giao tài sản cho ngân hàng để ngân hàng bán thu hồi vốn. Ông Nguyễn Văn P đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 266, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.526,3m^2, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; ông đã nộp 403.311.000 đồng để Ngân hàng giải chấp GCNQSDĐ số CQ554188 và sau đó, ông H, bà Kim A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.526,3m^2 cho ông P.

Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng cho ông P thì ông H, bà Kim A không bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông P được vì bà H' N N có tranh chấp cho rằng đất đó là của bà H' N N.

Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng bàn giao đất, tài sản gắn đất; trường hợp nếu không bàn giao được đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H' Níp N, ông H và bà Kim A đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Ngân hàng TMCP B1 - Phòng G2*, ông Nguyễn Như Ý trình bày:*

Ngày 19/6/2019, ông H, bà Kim A có ký với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số HĐTD77B20190028 để vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay ông H, bà Kim A có ký hợp đồng thế chấp QSD đất số 0028/2019/HĐTC/PGDPONGDRANG ngày 19/6/2019. Tài sản thế chấp là QSD đất số CQ554185 do Sở T cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A; QSD đất số CQ554186 do Sở T cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A; QSD đất số CQ554187 do Sở T cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A; QSD đất số CQ554188 do Sở T cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A. Trước khi thế chấp ngân hàng có thực việc xem xét, thẩm định thực tế tài sản trước khi cho khách hàng vay. Khi đi thẩm định thực tế thì ông H, bà Kim A khẳng định mình là người đang quản lý, sử dụng trực tiếp các thửa đất. Thời điểm đi thẩm định thì không thấy ai khác canh tác trên thửa đất. Ngân hàng có xác minh tại UBND xã E về nguồn gốc các thửa đất thì được biết nguồn gốc trước đây là của bà H' Moan N với ông Y Dhing N1 và đất không có tranh chấp gì.

Do không có khả năng trả nợ nên ông H, bà Kim A muốn chuyển nhượng một phần tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng. Ông P có nhu cầu nhận chuyển nhượng nên có liên hệ với ngân hàng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 266, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.526,3m^2, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giữa ông P với ông H, bà Kim A thỏa thuận về giá cả xong thì ông P có trả vào ngân hàng số tiền 403.311.000 đồng để Ngân hàng giải chấp GCNQSDĐ số CQ554188. Sau đó, ngân hàng không năm được và không biết sự việc tiếp theo.

Ngân hàng cho rằng chỉ là bên giới thiệu đất cho cả bên bán và bên mua chứ không chuyên nhượng nên không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị Tòa án buộc Ngân hàng cùng với ông H, bà Kim A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất ngoài thực địa cũng như yêu cầu nếu không bàn giao được thửa đất thì buộc ông H, bà Kim A cùng với ngân hàng phải thanh toán giá trị đất theo giá thị trường là 1.000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H' N N: Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà H' N N có yêu cầu độc lập với nội dung trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất thửa đất số 04, 05, 06, 07; tờ bản đồ số 35 và thửa đất số 76 (nay là thửa 266); tờ bản đồ số 27 (nay là tờ bản đồ số 45); tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk trước đây gia đình bà khai hoang và ngày 27/12/2002 đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số V 562537 đứng tên hộ bà H' N N.

Gia đình bà quản lý, sử dụng ổn định các thửa đất nêu trên từ đó cho tới nay. Bà cho rằng vào năm 2018 (không nhớ cụ thể ngày tháng) thì bà H' Moan N có mượn GCNQSDĐ số V 562537 trong thời hạn 05 ngày để đi cầm cố vay mượn tiền; chứ bà hoàn toàn không biết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2018 do UBND xã E chứng thực và toàn bộ dấu lăn tay trong hợp đồng không phải của bà.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P. Bà H' N N có yêu cầu độc lập sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' N N với bà H' Moan N ngày 11/10/2018 vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' Moan N, ông Y Dhing N1 (chồng bà H' Moan) với ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị

Kim A ngày 24/5/2019 vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A với ông Nguyễn Văn P ngày 05/9/2020 đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.526,3m^2, được Văn phòng C công chứng vô hiệu;

Tuyên hủy đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC6622022047 ngày 01/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn P với Ngân hàng TMCP B1;

Tuyên hủy GCNQSDĐ số CQ554188 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thay đổi chủ sử dụng đất ngày 11/9/2020 cho ông Nguyễn Văn P.

Bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Vào năm 2018, bà H' Moan N và bà H' Mon N có vay của bà H2 360.000.000 đồng (khi vay có đưa cho bà H2 giữ GCNQSDĐ số V 562537 của bà H' N N) và khoảng 02 đến 03 tháng sau không trả nợ nên bà H2 có gọi cho 02 chị em H' Mon và H' Moan ra để hỏi. Sau khi làm việc các bên thống nhất trả GCNQSDĐ cho bà H' Moan N để bà H' Moan N sang tên GCNQSDĐ từ bà H' N N sang bà H' Moan N để vay ngân hàng trả nợ cho bà H2. Việc sang tên giữa bà H' N N với bà H' Moan N như thế nào thì bà H2 không biết.

Sau khi sang tên, bà H' Moan N đã thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng Đ1 - P1 để vay 800.000.000 đồng nhưng không trả tiền cho bà H2. Bà H2 có yêu cầu bà H' Moan N trả nợ thì bà H' Moan nói bà H2 trả nợ cho bà H' Moan tại ngân hàng để bà H' Moan rút GCNQSDĐ ra sang tên trả nợ cho bà H2. Bà H2 đã trả 800.000.000 đồng vào ngân hàng để Ngân hàng giải chấp và trả bà H' Moan GCNQSDĐ ra để giải chấp. Cộng khoản tiền trên với 360.000.000 đồng trước đó bà H' Moan nợ và tiền mua phân bón bà H' Moan còn thiếu, bà H4 còn thiếu của bà H2 1.500.000.000 đồng. Bà H' Moan N đã chuyển nhượng GCNQSDĐ nêu trên cho vợ chồng ông H, bà Kim A (con trai và con dâu của bà H2) để trừ khoản nợ 1.500.000.000 đồng nêu trên.

Bà H2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ *trình bày:*

Ngày 08/9/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K nhận được hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Quốc H và bà Dương Thị Kim A, thường trú tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk tại thửa đất số 226 tờ bản đồ số 45, diện tích 10.526,3m^2, mục đích sử dụng: CLN, thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 554188, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019.

Qua quá trình kiểm tra và xử lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Quốc H và bà Dương Thị Kim A sang cho ông Nguyễn Văn P, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K xét thấy hồ sơ đủ điều kiện theo điều 188 Luật đất đai 2013 và điều 79/Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 của Chính phủ.

Căn cứ vào những nội dung nêu trên hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng thực theo quy định. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã giải quyết hồ sơ đăng ký biến động theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Ngày 16/9/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã thực hiện chỉnh lý biến động tại trang III Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 226 tờ bản đồ số 45, diện tích 10.526,3m^2, mục đích sử dụng: CLN,

cho ông Nguyễn Văn P.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn P là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên.

Đại diện UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk *trình bày:*

Ngày 11/10/2018, bộ phận một cửa của UBND xã E tiến nhận hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của hộ bà H' N N chuyển nhượng cho bà H Moan N3, trú tại Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất chuyển nhượng gồm các thửa số: 4, 5, 6, 7, 76; tờ bản đồ số 35, 27; Diện tích 39.320m^2; mục đích sử dụng: Đất trồng cây cà phê; thời hạn sử dụng: năm 2043 đã được cấp GCNQSDĐ số V362597, vào sổ số 356769; do UBND huyện K cấp ngày 27/12/2002.

Sau khi bộ phận một cửa UBND xã tiếp nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ đã chuyển hồ sơ đến công chức Tư pháp – Hộ tịch xã để thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ và nội dung yêu cầu chứng thực. Xét thấy hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ, tại thời điểm chứng thực các bên tham gia hợp đồng, giao dịch tự nguyện, minh mẫn và nhận thức, làm chủ được hành vi của mình. Công chức Tư pháp – Hộ tịch xã đã tiến hành cho các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng ký hợp đồng chuyển nhượng trước sự có mặt của công chức Tư pháp – Hộ tịch, sau khi các bên tham gia giao dịch ký đầy đủ, công chức Tư pháp – Hộ tịch ký xác nhận và tham mưu vào sổ hợp đồng giao dịch và trình hồ sơ đến lãnh đạo UBND xã ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ vào nội dung thành phần của hồ sơ do công chức Tư pháp – Hộ tịch đã thẩm định đủ điều kiện và trình lãnh đạo ký theo chức năng nhiệm vụ được phân công. Lãnh đạo UBND xã nhận thấy hồ sơ chuyển nhượng giữa các bên đầy đủ thành phần, chữ ký của các bên giao kết hợp đồng đã thực hiện ký chứng thực theo thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Văn phòng C *trình bày:*

Ngày 24/5/2029, Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Moan N3, ông Y Dhing N1 với ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 27, diện tích 10.280m^2 theo GCNQSDĐ số V362597 do UBND huyện K cấp ngày 07/12/2002 cho hộ bà H N N4.

Ngày 05/9/2020, Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A với ông Nguyễn Văn P đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.526,3m^2 theo GCNQSDĐ số CQ 554188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ Văn phòng công chứng Phạm Đình T3 đã kiểm tra giá trị pháp lý của hồ sơ, giấy tờ, quyền sử dụng đất không bị kê biên, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thực hiện hợp đồng. Do đó, Văn phòng C đã công chứng các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Văn phòng C1 *trình bày:*

Ngày 02/3/2022, ông Nguyễn Văn P và bà Hà Thị Mỹ N5 đến Văn phòng C1 để yêu cầu làm hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 554188, số vào sổ: CS 12365 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày

31/5/2019 (Thửa đất 226, tờ bản đồ 45, Diện tích 10.526,3m^2 toạ lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Hà Thị Mỹ N5. Đồng thời, ông P và bà N5 cung cấp các giấy tờ tài liệu có liên quan đến việc thế chấp trên.

Công chứng viên tiến hành xem xét, kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ và yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông P, bà N5 đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 554188, số vào sổ: CS 12365 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019 (Thửa đất 226, tờ bản đồ 45, Diện tích 10.526,3m^2 toạ lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Hà Thị Mỹ N5 và giấy tờ liên quan đến hồ sơ thế chấp nêu trên. Do việc yêu cầu công chứng trên là đúng trình tự theo quy định của pháp luật, yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp trên tinh thần tự nguyện, không trái với pháp luật, đạo đức xã hội. Nhận thấy, các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng trên là đầy đủ. Do đó, căn cứ theo quy định của pháp luật, công chứng viên tiến hành tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp trên và tiến hành các thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC 6622022047, số công chứng 001529, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2022 giữa Ngân hàng TMCP B1 và ông Nguyễn Văn P, bà Hà Thị Mỹ N5 là đúng trình tự theo quy định của pháp luật, yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp trên tình thần tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định.

Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 – Chi nhánh Đ – Phòng G3 *trình bày:*

Hiện tại ông Nguyễn Văn P đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP B1 – chi nhánh Đ – Phòng G1 Ngân hàng đã trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 554188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Văn P. Ngân hàng TMCP B1 – chi nhánh Đ – Phòng G3 không còn là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 24/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 117, 119, 122, 123, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

- Áp dụng khoản 4, khoản 6 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí toà án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H' Nip N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A với ông Nguyễn Văn P ngày 05/9/2020 do Văn phòng C công chứng ngày 05/9/2020, số công chứng 3491, quyển số 09/2020 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

[2] Về giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A phải trả lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền 1.000.000.000 đồng.

Buộc bà H Moan N3 và ông Y Dhing N1 phải trả lại cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A số tiền 1.008.307.800 đồng (làm tròn 1.008.308.000 đồng).

[3] Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' Nip N với bà H' Moan N ngày 11/10/2018 vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' Moan N, ông Y Dhing N1 (chồng bà H' Moan) với ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A ngày 24/5/2019 vô hiệu đã được giải quyết tại Bản án số 26/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Tuyên hủy GCNQSD đất số CQ554188 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A. Được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thay đổi chủ sử dụng đất ngày 11/9/2020 cho ông Nguyễn Văn P.

Bà H' N N có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5] Không chấp nhận yêu cầu của bà H' N N về việc tuyên hủy đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC6622022047 ngày 01/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn P với Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh Đ - Phòng G3;

[6]. Về án phí:

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0008900 ngày 30/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Quốc H và bà Dương Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 42.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng ông Nguyễn Quốc H và bà Dương Thị Kim A phải chịu 42.300.000 đồng.

Ông Y Dhing N1 và và H Moan N3 phải chịu 42.249.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong 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 thoả 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, Điều 7 và Điều 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 còn thông báo về quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 10/10/2024, ông **Nguyễn Văn P** kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/9/2020 giữa ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A** và ông do là giao dịch ngay tình, hoặc huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*- Ông **Nguyễn Văn P** trình bày:*

Giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông do đã nhận chuyển nhượng hợp pháp tài sản từ ông **H**, bà **Kim A**.

- Bà H' N N trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xét xử.

- *Trợ giúp pháp lý* **Nguyễn Thị X** *trình bày:*

Cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử đúng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của bà H' N N.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký; các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm đã được bảo đảm đúng quy định.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn là ông **Nguyễn Văn P** đưa ra yêu cầu được bàn giao tài sản nhưng việc này không thực hiện được (do thửa đất này là của bà H' N N), nên Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **P** huỷ hợp đồng đã ký với ông **H**, bà **Kim A** và ông **P** được nhận 1 tỷ đồng - là có căn cứ. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; các chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của các bên và quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa; sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắc thụ lý giải quyết vụ án dân sự "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Nguyễn Văn P), yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà H' N N) đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; đã xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn P:

[2.1] Trong đơn khởi kiện và trình bày, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P có yêu cầu Toà án: Buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/9/2020 và bàn giao thửa đất số 266, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.526,3m^2, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cùng tài sản gắn liền trên đất cho ông P; trường hợp nếu ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A không bàn giao được thửa đất thì đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông H, bà Kim A phải thanh toán giá trị đất theo giá thị trường hiện tại tương đương số tiền 1.000.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Nguyễn Quốc H và bà Dương Thị Kim A nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông P.

Tuy nhiên, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H' N N không đồng ý với nguyên đơn và bị đơn; bà có yêu cầu độc lập, trong đó có yêu cầu huỷ hợp đồng 05/9/2020 nêu trên và huỷ GCNQSDĐ số CQ554188 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A; được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thay đổi chủ sử dụng đất ngày 11/9/2020 cho ông Nguyễn Văn P - với lý do thửa đất 266, tài sản có trên đất là của bà và hiện bà vẫn đang quản lý sử dụng.

Căn cứ tài liệu chứng cứ đã thu thập được, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định:

- Tuy Hợp đồng giữa ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A nêu trên đã được đảm bảo về hình thức (được công chứng và ông H, bà Kim A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ554188

do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019), nhưng thực tế ông H, bà Kim A chưa bàn giao được thửa đất số 266 và tài sản trên đất cho ông P, do hiện tại đất và tài sản trên đất vẫn đang do bà H' N N quản lý sử dụng;

- Tài sản trên đất và thửa đất số 266 là của bà H' N N (thửa đất số 266 này và 4 thửa đất khác bà H' N N đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2002) và hiện bà vẫn đang quản lý sử dụng. Bà H' N N không ký chuyển nhượng tài sản và đất cho bà H' Moan N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' N N với bà H' Moan N vào ngày 11/10/2018 (tài sản chuyển nhượng gồm thửa đất 266 tranh chấp trong vụ án này và 4 thửa đất khác nằm trong GCNQSDĐ đứng tên bà H' N N). Do trong vụ án dân sự khác, bà H' N N đã có yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng này và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' Moan N, ông Y Dhing N1 (chồng bà H' Moan N) với ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A ngày 24/5/2019 (chuyển nhượng thửa 266 và 4 thửa đất khác) – yêu cầu này đã được Toà án chấp nhận tại Bản án sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, được giải quyết phúc thẩm tại Bản án dân sự phúc thẩm số 32/2025/DS-PT ngày 20/02/2025 của Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Bản án dân sự phúc thẩm số 32/2025/DS-PT ngày 20/02/2025 vẫn giữ nguyên phần bản án sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H' N N (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' N N với bà H' Moan N vào ngày 11/10/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' Moan N, ông Y Dhing N1 với ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A ngày 24/5/2019 đều vô hiệu).

[2.2] Với các chứng cứ tài liệu trên, bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Quốc H và bà Dương Thị Kim A vô hiệu do vi phạm các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự; nên việc bàn giao đất cho ông H (nguyên đơn) để thực hiện hợp đồng là không thực hiện được, từ đó xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A với ông Nguyễn Văn P ngày 05/9/2020 và ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A phải thanh toán cho ông P số tiền 1.000.000.000 đồng là đúng.

[2.3] Ông Nguyễn Văn P kháng cáo lại đưa ra yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng, là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[3] Phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4] Kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn P phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 270, Điều 282, Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự; 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;

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Nguyễn Văn P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được đối trừ 300.000 đồng đã nộp (theo B lại thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014138 ngày 23/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk).

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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 10/4/2025.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Vân Hương