

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **88/2019/DS-PT**

Ngày: 24 – 5 – 2019.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng
đất*”.

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân và bà Trần Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Ngọc Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2019/TLPT-DS ngày 30/01/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 19/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 104/2019/QĐPT-DS ngày 29/3/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Mai Xuân Y – có mặt

Địa chỉ: Buôn Y A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Bà H Y Niê – có mặt

Địa chỉ: Buôn Y A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn N - Có mặt

Địa chỉ: 62 D, phường T, thành phố B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị K – SN: 1977 – Có mặt

Địa chỉ: Buôn Y A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Trần Đình K – SN: 1984 – Có mặt

Địa chỉ: Buôn Y A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Y Bl Êban – SN: 1970 (có mặt), bà H’ B Niê – SN: 1973 (có mặt), anh Y T Niê – SN: 1992, chị H L Niê – SN: 1994, anh Y S Niê – SN: 1999, anh Y C Êban – SN: 1987 – đều vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn Y A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Y K Ayun – SN: 1974 – vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn Y B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người kháng cáo: Bị đơn bà H Y Niê.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Mai Xuân Y trình bày:

Vợ chồng tôi sử dụng đất thửa số 390 tờ bản đồ số 5 diện tích đất 336 m², chiều ngang 08m, chiều dài 42m, trong đó có 75 m² đất ở và 261 m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại buôn Y A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc đất là vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Minh H, bà Trần Thị Minh H, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư M'gar xác nhận đăng ký biến động vào ngày 06/8/2014.

Vào ngày 18/4/2017, vợ chồng tôi và bà H Y Niê có thỏa thuận đổi quyền sử dụng đất. Cụ thể: Bà H Y Niê có diện tích đất 1.005 m², chiều ngang 15m, chiều dài 67m, tọa lạc tại buôn Y A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (trên đất không có tài sản gì) đổi cho tôi lấy diện tích đất trên, trên đất của tôi có 01 căn nhà cấp 4 và các tài sản: 02 tivi, 01 dàn karaoke, 01 tủ tường, 01 tủ quần áo, 01 bộ bàn ghế, 01 tủ lạnh, 01 bàn và 01 tủ quán, 01 căn nhà quán và 60 trụ tiêu kinh doanh năm thứ 2. Bà H Y có trách nhiệm trả thêm cho vợ chồng tôi số tiền 30.000.000đ. Toàn bộ nội dung trao đổi đất và các thỏa thuận được lập thành biên bản trao đổi đất có chữ ký các bên, người làm chứng buôn trưởng ông Y B Niê, nhưng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Tại thời điểm đổi đất thì bà H Y có nói cho tôi được biết là quyền sử dụng đất của bà H Y là bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh rể là ông Y Bl Êban, bà H B Niê nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà H Y. Ngày 19/4/2017 vợ chồng tôi có sang nhà ông Y Bl hỏi thì được biết sự thực đúng như lời trình bày của bà H Y, do quyền sử dụng đất đứng tên ông Y Bl, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) của vợ chồng tôi cùng đang thế chấp tại ngân hàng nên các bên hẹn đến ngày 10/3/2018 vợ chồng tôi sẽ làm thủ tục sang tên cho bà H Y và ngày 10/02/2018 ông Y Bl có nghĩa vụ sang tên cho vợ chồng tôi, việc này có lập “biên bản xang nhượng đất” đề ngày 19/4/2017 và vợ chồng ông Y Bl Êban, bà H B Niê, con của vợ chồng ông Y Bl là H L Niê, Y S Niê cùng vợ chồng tôi, bà H Y Niê cùng ký xác nhận.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được bàn giao cho các bên sử dụng từ ngày 18/4/2017 cho đến nay; ngày 28/4/2017 thì bà H Y trả cho vợ chồng tôi số tiền 20.000.000đ, còn số tiền 10.000.000đ thì bà H Y xin không tính nữa vì không có tiền thì vợ chồng tôi cũng đồng ý, ngày 28/4/2017 hai bên có viết thêm vào nội dung biên bản trao đổi đất về nội dung giao tiền, giao đất, tài sản trên đất và ký xác nhận dưới sự chứng kiến của người làm chứng là A Mí H D, ông Trần Đình K.

Ngày 10/3/2018 tôi có mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nhà bà H Y để hai bên đi lên UBND xã hoàn tất thủ tục đổi đất cho nhau nhưng bà H Y không đồng ý.

Hiện nay trên đất của tôi mà bà H Y đang sử dụng, bà H Y không xây dựng hay tạo lập thêm tài sản gì. Còn đất của bà H Y mà vợ chồng tôi đang sử dụng thì vợ chồng tôi đã xây nhà cấp 4 và trồng 150 trụ tiêu kinh doanh năm thứ 2.

Nay tôi yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và bà H Y Niê để tôi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, bị đơn bà H Y trình bày:

Về đổi quyền sử dụng đất giữa tôi và vợ chồng ông Mai Xuân Y như ông Y trình bày là đúng. Về nguồn gốc diện tích đất tôi đã đổi cho ông Y là do vợ chồng tôi (chồng tôi lúc này là ông Y K Ayun) có nhận sang nhượng của vợ chồng chị gái tôi là bà H' B Niê, ông Y Bl Êban từ năm 2002. Hai bên có viết giấy tay với nhau, chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 3/2017 vợ chồng tôi ly hôn, theo thỏa thuận của hai bên thì thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của tôi, nên đến ngày 18/4/2017 tôi đã thỏa thuận đổi quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông Y như ông Y đã trình bày.

Tuy nhiên, khi chờ đến ngày 10/3/2018 để làm thủ tục sang tên như thỏa thuận thì tôi được biết diện tích đất của ông Y đang có tranh chấp với vợ chồng ông Lê Minh H, bà Trần Thị Minh H nên tôi không đồng ý đổi đất cho ông Y nữa. Hiện nay trên đất của ông Y tôi không xây dựng hay tạo lập thêm tài sản gì. Còn đất của tôi thì vợ chồng ông Y đã xây nhà cấp 4 và trồng tiêu. Tại thời điểm đổi đất, tôi độc thân và sống cùng 02 con nhỏ sinh năm 2002 và 2007.

Nay ông Y yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa tôi và vợ chồng ông Y thì tôi không đồng ý. Tôi yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa tôi và vợ chồng ông Y, các bên trả lại quyền sử dụng đất cho nhau. Đối với tài sản trên đất thì tôi chỉ đồng ý trả lại giá trị tài sản ông Y đã tạo lập thêm là 50% giá trị tài sản hiện nay vì ông Y thực hiện không đúng nội dung thỏa thuận.

Quá trình tiến hành tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày:

Tôi đồng ý với ý kiến của bà H Y và xin bổ sung nội dung tại thời điểm trao đổi đất thì vợ chồng ông Y, bà K vẫn có tranh chấp với vợ chồng ông Lê Minh H, bà Trần Thị Minh H, giấy cam kết không tranh chấp đất giữa hai bên thì được lập sau thời điểm trao đổi đất là ngày 16/3/2018.

Quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày:

Tôi đồng ý với ý kiến của chồng tôi là ông Mai Xuân Y và không trình bày gì thêm.

Quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Y B1 Êban, bà H B Niê trình bày:

Ngày 25/02/2012 vợ chồng tôi có sang nhượng cho vợ chồng bà H Y Niê, ông Y K Ayun lô đất tại buôn Y A, xã E thửa đất số 120 tờ bản đồ số 26. Hai bên có viết giấy tay và ký xác nhận với nhau, chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đúng như lời trình bày của bà H Y Niê.

Trước đây thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình tôi cùng với những thửa đất khác, sau đó thì chúng tôi làm thủ tục tách riêng thửa đất này ra và đã được cấp GCN QSDĐ mới số CM 335508 đứng tên hộ ông Y B1 Niê ngày 28/02/2018 và vợ chồng tôi đã giao giấy CNQSDĐ này cho bà H Y Niê.

Ngày 18/4/2017 bà H Y và vợ chồng ông Y, bà K có tiến hành đổi đất với nhau. Đến ngày 19/4/2017 cả hai bên đến nhà vợ chồng tôi lập “biên bản xang nhượng đất” với nội dung vợ chồng tôi sang nhượng đất cho vợ chồng ông Y, bà K đối với thửa đất nói trên để thuận tiện cho việc đổi đất, các bên đã ký kết vào biên bản này trong đó có gia đình tôi, vợ chồng ông Y, bà K, chị H Y. Vì thửa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng nên các bên thống nhất chậm nhất ngày 10/02/2018 thì vợ chồng tôi sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Y, bà K.

Quan điểm của vợ chồng tôi là quyền sử dụng đất chúng tôi đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H Y, ông Y K, sau này hai vợ chồng họ ly hôn và thỏa thuận quyền sử dụng đất của bà H Y nên bà H Y có toàn quyền sử dụng thửa đất này, có quyền đổi cho vợ chồng ông Y chúng tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật.

Quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y T Niê, chị H L Niê, anh Y S Niê, anh Y C Êban trình bày:

Chúng tôi là con của vợ chồng ông Y B1 Êban, bà H B Niê. Năm 2012 thì gia đình tôi có sang nhượng cho vợ chồng bà H Y Niê, ông Y K Ayun lô đất tại buôn Y A, xã E lô đất thửa số 120 tờ bản đồ số 26. Sau này khi bà H Y đổi đất cho vợ chồng ông Y, bà K thì bố mẹ chúng tôi có lập một hợp đồng mới về việc chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Y, bà K. Quyền sử dụng đất nói trên là của bố mẹ chúng tôi, chúng tôi không có công sức gì trong việc tạo lập, duy trì phát triển tài sản nên quyền sử dụng đất, bố mẹ tôi chuyển nhượng đất cho ai thì chúng tôi không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y thì chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật.

Quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y K Ayun trình bày:

Vào ngày 25/02/2012 tôi cùng bà H Y Niê có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y B1 Êban, bà H B Niê lô đất thửa số 120 tờ bản đồ số 26. Đến tháng 3/2017 tôi và bà H Y ly hôn, tôi và bà H Y có thỏa thuận về phân chia tài sản chung

và được lập thành biên bản đề ngày 23/3/2017, theo thỏa thuận thì thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà H Y Niê và phần đất của ai thì người đó tự làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó hai bên đã tiến hành giao quyền sử dụng đất cho nhau sử dụng, không tranh chấp gì nữa. Việc bà H Y tiến hành chuyển nhượng, trao đổi cho ai thì tôi không có ý kiến gì. Đối với tranh chấp giữa ông Y và bà H Y tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Các bên đương sự xác lập hợp đồng đổi đất là có thực, tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng thì quyền sử dụng đất mà ông Y đổi cho bà H Y có tranh chấp và cam kết đến ngày 10/3/2018 phải làm thủ tục sang tên cho nhau, nhưng tới ngày 16/3/2018 ông Lê Minh H, bà Trần Thị Minh H mới có cam kết không tranh chấp đất với vợ chồng ông Y. Như vậy ông Y có sự lừa dối trong hợp đồng, ông Y đã vi phạm hợp đồng về hình thức lẫn nội dung nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y và bà H Y vô hiệu; các bên đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên bị đơn trả cho nguyên đơn trị giá $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản mà nguyên đơn đã tạo lập.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 19/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar đã quyết định:

Căn cứ Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162; Điều 165; Điều 166 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

- Áp dụng điểm a, b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 129; Điều 455; Điều 456; Điều 500; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn ông Mai Xuân Y.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2017 giữa vợ chồng ông Mai Xuân Y, bà Nguyễn Thị K và bà H Y Niê. Về việc vợ chồng ông Mai Xuân Y, bà Nguyễn Thị K đổi quyền sử dụng đất thửa số 390 tờ bản đồ số 5 diện tích đất 336 m² (trong đó có 75 m² đất ở, 261 m² đất trồng cây lâu năm cùng toàn bộ tài sản trên đất) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 620968 do Ủy ban nhân dân huyện CưM'gar cấp ngày 02/6/2014 tọa lạc tại buôn Y A, xã E, huyện C cho bà H Y Niê để lấy quyền sử dụng thửa đất số 120 tờ bản đồ số 26 diện tích 1.005 m² (trong đó có 100 m² đất ở, còn lại là đất nông nghiệp, theo GCNQSD đất số CM 335508 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/02/2018 mang tên hộ ông Y BL ÊBan; tọa lạc tại buôn Y A, xã E, huyện CưM'gar.

Vợ chồng ông Mai Xuân Y, bà Nguyễn Thị K và bà H Y Niê, hộ ông Y BL ÊBan có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê

khai với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 26/12/2018 bị đơn bà H Y Niê kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phúc thẩm:

- Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà H Y Niê và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 19/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về nội dung: Ngày 18/4/2017, giữa vợ chồng ông Mai Xuân Y, bà Nguyễn Thị K và bà H Y có thỏa thuận về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất, nội dung như sau: vợ chồng ông Mai Xuân Y, bà Nguyễn Thị K đổi thửa đất số 390 tờ bản đồ số 5 diện tích đất 336 m² tọa lạc tại buôn Y A, xã E, huyện C, cùng toàn bộ tài sản trên đất và một số tài sản khác cho Bà H Y Niê để lấy quyền sử dụng thửa đất số 120 tờ bản đồ số 26 diện tích 1.005 m² tọa lạc tại buôn Y A, xã E, huyện C, trên đất không có tài sản gì. Bà H Y có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Y số tiền 30.000.000 đồng. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất được hai bên viết giấy tay (Biên bản trao đổi đất), không có công chứng, chứng thực.

Ngày 28/4/2017, bà H Y trả cho vợ chồng ông Y số tiền theo thỏa thuận và hai bên tiến hành bàn giao đất cho nhau. Sự việc giao tiền, bàn giao đất được hai bên viết thêm vào biên bản trao đổi đất có xác nhận của người làm chứng là bà A Mí H D, ông Trần Đình K.

Thời điểm các bên xác lập thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất thì GCNQSD đất của thửa đất số 120 tờ bản đồ số 26 vẫn đứng tên ông Y Bì Êban và đang thế chấp tại Ngân hàng. Để thuận tiện cho việc làm thủ tục sang tên trên GCNQSD đất, vợ chồng ông Y Bì Êban cùng các con đã viết và ký tên vào “biên bản xang nhượng đất” đề ngày 19/4/2017 với nội dung: vợ chồng ông Y Bì Êban sang nhượng cho ông Mai Xuân Y thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, chậm nhất đến

ngày 10/02/2018 ông Y B1 có nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Y. GCNQSD đất của vợ chồng ông Y cũng đang thế chấp tại ngân hàng nên giữa ông Y và bà H Y thỏa thuận đến ngày 10/3/2018, vợ chồng ông Y sẽ làm thủ tục sang tên cho bà H Y. Hiện tại, các bên đã được giải chấp và đang quản lý GCNQSD đất.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y và bà H Y được các bên tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội. Về mặt hình thức, tuy hợp đồng không được công chứng, chứng thực nhưng sau khi lập hợp đồng chuyển đổi, hai bên đã bàn giao đất cho nhau và sử dụng đất ổn định cho đến nay. Bà H Y đã trả cho ông Y số tiền 20.000.000 đồng như thỏa thuận. Vợ chồng ông Y đã xây dựng nhà và trồng tiêu trên diện tích đất của bà H Y.

Việc bị đơn cho rằng thừa đất của vợ chồng ông Y đang có tranh chấp với vợ chồng ông Lê Minh H và bà Trần Thị Minh H nên không đồng ý đổi đất là không có căn cứ bởi lẽ: sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Minh H và bà Trần Thị Minh H, vợ chồng ông Y đã được cấp GCNQSD đất vào năm 2014. Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/11/2018 của TAND huyện Cư M'gar, ông Lê Xuân H và bà Trương Thị Minh H đều xác định giữa vợ chồng ông Y và vợ chồng ông Lê Minh H và bà Trần Thị Minh H chỉ tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng. Ngày 09/3/2018 vợ chồng ông H, bà H1 đã làm giấy cam kết về việc không tranh chấp đối với tài sản là thừa đất nói trên.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2017 giữa vợ chồng ông Mai Xuân Y, bà Nguyễn Thị K và bà H Y Niê là có căn cứ. Việc bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Mai Xuân Y và bà H Y Niê vì cho rằng hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba để tuyên hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

[4]. 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là bà H Y Niê. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 19/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H Y Niê phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số AA/2017/0006980 ngày 02/01/2019.

[3] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị đã 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 Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện CưM'gar;
- Chi cục THADS huyện C .
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương