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

Bản án số: 131/2025/DS-PT

Ngày 31 - 3 - 2025

V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

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 toạ phiên toà: Ông Bùi Quốc Hà.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm, bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 31 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: 106/2025/DS - PT ngày 20/01/2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm: 56/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân huyện Krông Năng, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà M Niê; địa chỉ: Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc T; địa chỉ: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- **Bị đơn**: Bà Quách Thị T1; địa chỉ: Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:

+ Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Mạnh H – Trưởng văn phòng; địa chỉ: thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T2 – Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

+ Ngân hàng TMCP Sài gòn thương tín

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn C – Chức vụ: Phó phòng giao dịch Sông Cầu (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường THĐ, phường XP, thị xã SC, tỉnh Phú Yên;

+ Ông Hồ Văn P; địa chỉ: Khu phố 4, phường PL, thị xã SC, tỉnh Phú Yên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Ngọc M; địa chỉ: phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Ông Dương Văn V; địa chỉ: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Phòng công chứng số 3, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Địa chỉ: Thị xã B1, tỉnh Đắk Lắk

- *Người kháng cáo*: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà M Niê và người đại diện theo ủy quyền trình bày*:**

Năm 2021, bố đẻ của bà M Niê là ông O Mlô chết, để lại tài sản gồm 04 lô đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông O Mlô. Năm 2023, do có nhu cầu sang tên 04 lô đất này nên bà M liên hệ nhờ bà Quách Thị T1 làm giúp thủ tục, bà T1 nói phải có 60.000.000đ nộp lệ phí thì mới làm được. Do không có tiền nên bà M hỏi vay tiền của bà T1 thì bà T1 đồng ý và yêu cầu phải làm thủ tục thế chấp lô đất đứng tên bà M Niê *(theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 193379 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/3/2022 cho bà M Niê, diện tích 3417,3m^2 tại thị trấn K, huyện Krông Năng)* thì

bà M đồng ý. Ngày 28/4/2023, bà T1 và bà M đến văn phòng công chứng Đàm Mạnh H để làm thủ tục công chứng thế chấp và vay tiền. Tại đây, bà T1 yêu cầu bà M ký tên và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 giữ nhưng không cho bà M xem nội dung hợp đồng. Do tin tưởng bà T1 nên bà M ký vào hợp đồng mà không đọc nội dung. Số tiền vay 60.000.000đ bà T1 không đưa và bà M cũng không hỏi vì nghĩ rằng bà T1 dùng số tiền này để làm giấy tờ sang tên 04 lô đất cho bà M. Sau khi làm thủ tục ký hợp đồng tại phòng công chứng với bà T1 vào ngày 28/4/2023, đến khoảng tháng 10/2023 bà M Niê mới phát hiện hợp đồng ký với bà T1 không phải là hợp đồng thế chấp vay tiền mà là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi tìm hiểu xác định ngày 17/7/2023 bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất này cho ông Hồ Văn P và ông Phú đã làm thủ tục sang tên, sau đó thế chấp lô đất cho ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín để vay tiền.

Nay bà M Niê khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2023 giữa bà M Niê và bà Quách Thị T1 do Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ký chứng thực vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 17/7/2023 giữa bà Quách Thị T1 với ông Hồ Văn P do Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ký chứng thực vô hiệu; tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản lập ngày 16/8/2023 giữa ông Hồ Văn P với ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín do Phòng công chứng số 3 tỉnh Đắk Lắk ký chứng thực vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận QSD đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho bà Quách Thị T1 và ông Hồ Văn P.

**** Bị đơn là bà Quách Thị T1 trình bày:***

Đầu năm 2023, thông qua bà R Niê giới thiệu, bà T1 gặp và đặt vấn đề nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M Niê. Lô đất có diện tích hơn 3000m^2 tọa lạc tại thị trấn K, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà M Niê. Trên đất đất có trồng cà phê và một số cây chanh dây nhưng không tốt do thiếu chăm sóc, ngoài ra không có nhà cửa hay công trình xây dựng gì. Tại thời điểm đi xem đất, có mặt bà M Niê và bà R Niê, bà M Niê trực tiếp chỉ tứ cận lô đất cho bà T1. Sau khi xem đất, bà R nói chủ đất (bà M Niê) đòi 350.000.000đ mới bán, bà T1 đồng ý mua nên ngày 28/4/2023 bà T1 cùng với bà M, bà R đến văn phòng công chứng Đàm Mạnh H để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tại đây, sau khi ký hợp đồng, bà T1 đã trả một phần tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà M bằng tiền mặt nhưng không lập giấy tờ biên nhận và cũng không nhớ là trả bao nhiêu trong tổng số 350.000.000đ, còn một phần tiền bà T1 nhờ chị Trần Thị V1 (là cháu bà T1) chuyển khoản thông qua tài khoản của bà R Niê (do bà M Niê không có tài khoản ngân hàng). Tổng số tiền 350.000.000đ bà T1 đã trả đủ cho bà M Niê.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T1 đã làm thủ tục sang tên lô đất đứng tên Quách Thị T1 (sang tên trang 3). Khoảng 3-4 tháng sau, bà T1 đã chuyển nhượng lại lô đất trên cho người khác (không nhớ tên) với giá 450.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với người mua này ký tại văn phòng công chứng Đàm Mạnh H và bà T1 đã giao bìa cho người mua tự đi làm thủ tục sang tên. Hiện nay, lô đất không còn thuộc quyền sử dụng của bà T1. Việc bà M Niê cho rằng bà T1 thỏa thuận làm giấy tờ đất cho bà M và yêu cầu bà M ký hợp đồng thế chấp để vay số tiền 60.000.000đ của bà là không đúng, bà T1 không quen biết bà M và cũng không thỏa thuận làm bìa cũng như cho bà M vay tiền như nội dung bà M trình bày trong đơn khởi kiện. Nay bà M Niê khởi kiện, bà T1 xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà M Niê là tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật nên bà T1 không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà M Niê.

**** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn P trình bày:***

Ngày 17/7/2023, ông Hồ Văn P ký hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.417,3m^2 của bà Quách Thị T1 tại thị trấn K, huyện K; lô đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 193379 đứng tên bà M Niê, đã sang tên chuyển nhượng cho bà Quách Thị T1 ngày 22/5/2023 tại trang 3. Hợp đồng chuyển nhượng được lập và công chứng tại văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ông Phú hoàn tất việc đăng ký sang tên quyền sử dụng lô đất trên ngày 08/8/2023. Ngày 09/8/2023 ông Hồ Văn P ký hợp đồng cho ông Dương Văn V thuê lại lô đất trên để làm kho trái cây, thời hạn thuê là 05 năm. Đến ngày 16/8/2023, ông Phú ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín – Chi nhánh Phú Yên – Phòng giao dịch SC để vay số tiền 1.400.000.000đ trong thời hạn 03 năm.

Nay bà M Niê khởi kiện, ông Phú xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Quách Thị T1 cũng như thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phú với ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín là hợp pháp và tuân thủ quy định của pháp luật nên ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín trình bày:***

Ngày 16/8/2023 ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín ký hợp đồng tín dụng cho ông Hồ Văn P vay số tiền 1.400.000.000đ, thời hạn vay là 03 năm, mục đích vay để bổ sung vốn nuôi cá. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng diện tích đất 3417,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số DĐ 193379 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà M Niê ngày 08/3/2022, thay đổi cơ sở pháp lý (trang 3) chuyển nhượng cho ông Hồ Văn P ngày 08/8/2023. Tại thời điểm nhận thế chấp, ngân hàng cử cán bộ đi xác minh, thẩm định tài sản và xác định đất không có tranh chấp, đầy đủ thủ tục pháp lý nên ngân hàng thống nhất cho ông Hồ Văn P thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền. Hợp đồng thế chấp có công chứng, chứng thực và đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện K theo đúng quy định. Hiện nay hợp đồng tín dụng giữa ông Phú và ngân hàng vẫn thực hiện bình thường theo thỏa thuận, không có tranh chấp. Nay bà M Niê khởi kiện, ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

**** Đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H trình bày:***

Ngày 28/4/2023 Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà M Niê và bên nhận chuyển nhượng là bà Quách Thị T1. Thửa đất chuyển nhượng được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà M Niê theo giấy chứng nhận QSD đất số DĐ 193379 ngày 08/3/2022, diện tích 3417.3m^2 tại thị trấn K với giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Ngày 17/7/2023 Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Quách Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Văn P. Thửa đất chuyển nhượng được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà M Niê theo giấy chứng nhận QSD đất số DĐ 193379 ngày 08/3/2022, đăng ký sang tên (trang 3) cho bà Quách Thị T1 ngày 22/5/2023 với giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Tại thời điểm giao kết và công chứng hợp đồng, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết và tài sản không bị ngăn chặn; các bên giao kết đã tự đọc lại hợp đồng, đồng ý nội dung và ký vào từng trang trước mặt công chứng viên; chữ ký và điểm chỉ trong hợp đồng là của các bên giao kết ký và điểm chỉ ra. Nay bà M Niê khởi kiện, Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng số 3 tỉnh Đắk Lắk trình bày:***

Ngày 16/8/2023 Phòng công chứng số 3 chứng thực hợp đồng thế chấp QSD đất số 155/TC/PGD-SC/23 giữa bên thế chấp là ông Hồ Văn P và bên nhận thế chấp là ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín. Cơ quan công chứng đã thực hiện đúng trình tự quy định của Luật công chứng và các quy định của pháp luật; tại thời điểm công chứng các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng và tài sản thế chấp không bị ngăn chặn theo quy định của pháp luật do đó không thể hủy văn bản đã công chứng.

**** Đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk trình bày:***

Ngày 08/5/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà M Niê với bên nhận chuyển nhượng là bà Quách Thị T1 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 102, diện tích 3417,3m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số DĐ 193379 đứng tên bà M Niê, đăng ký biến động sang tên cho bà Quách Thị T1; ngày 28/7/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K nhận được hồ sơ chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Quách Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Văn P đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 102, diện tích 3417,3m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số DĐ 193379 đứng tên bà M Niê, đã được chỉnh lý biến động trang 03 cho bà Quách Thị T1 ngày 22/5/2023, đăng ký biến động sang tên cho ông Hồ Văn P. Sau khi tiếp nhận các hồ sơ này, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xét thấy các hợp đồng chuyển nhượng đã được lập và được Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H chứng thực theo đúng quy định; bà Quách Thị T1 và ông Hồ Văn P có đủ điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất theo Điều 188 Luật đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do vậy, sau khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã xác nhận biến động chỉnh lý tại trang 3 cho các bên là đúng quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng thế chấp QSD đất giữa ông Hồ Văn P và ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín: Ngày 16/8/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận đăng ký thế chấp QSD đất của ông Hồ Văn P là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 81 Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 8 Thông tư liên tịch số 09 ngày 23/6/2016 của Bộ TN&MT - Bộ tư pháp.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn V trình bày:***

Ngày 09/8/2023, ông Vương ký hợp đồng thuê lô đất có diện tích 3417,3m^2 của ông Hồ Văn P tại khu vực thị trấn K để mở kho trái cây. Hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản, thời hạn thuê là 05 năm với giá thuê 10.000.000đ/năm và ông Vương đã trả đủ tiền thuê cả 05 năm cho ông Phú. Hiện nay, ông Vương đang trực tiếp sử dụng lô đất và đề nghị được tiếp tục sử dụng theo hợp đồng thuê.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Quách Thị T1 được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

Tại Bản án sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân huyện Krông Năng, tỉnh Đăk Lăk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 117, Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà M Niê về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2023 giữa bà M Niê và bà Quách Thị T1; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 17/7/2023 giữa bà Quách Thị T1 với ông Hồ Văn P; hợp đồng thế chấp tài sản lập ngày 16/8/2023 giữa ông Hồ Văn P với ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng và án phí, tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân hyện Krông Năng với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân huyện Krông Năng, tỉnh Đăk Lăk.

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

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2023 giữa bên chuyển nhượng bà M Niê và bên nhận chuyển nhượng bà Quách Thị T1 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 102, tọa lạc tại thị trấn K, huyện Krông Năng, HĐXX xét thấy: Các bên khi tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên tham gia đều có năng lực hành vi dân sự; bên bán đã được cấp GCN QSD đất nên bên bán có quyền về tài sản; tài sản không bị ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật dân sự và đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày ngày 28/4/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp cả về nội dung và hình thức của hợp đồng nên có hiệu lực thi hành và các bên tham gia giao kết hợp đồng đều phải có nghĩa vụ thực hiện nội dung đã cam kết trong hợp đồng.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, Bà M Niê thừa nhận chữ ký và chữ viết trong hồ sơ công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ngày 28/4/2023 là do bà ký và viết ra, nhưng cho rằng bà không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Quách Thị T1 mà chỉ ký hợp đồng vay số tiền 60.000.000đ của bà T1 có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất. Do bà T1 không cho đọc nên bà M không biết được nội dung của hợp đồng. Tuy nhiên, Công chứng viên Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H xác định tại thời điểm công chứng, các bên đều tự nguyện giao kết, đã được đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Bên cạnh đó, tại Phiếu yêu cầu công chứng (BL73) trong hồ sơ công chứng do Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H cung cấp, tại mục nội dung cần công chứng, bà M Niê ghi: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá 350 triệu đồng*" và ký tên tại mục người nộp phiếu. Do vậy, việc bà H' Mem cho rằng bà không được đọc nội dung của hợp đồng trước khi ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ và không phù hợp với thực tế khách quan của vụ án.

[2.3] Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ngày 28/4/2023, bà Quách Thị T1 làm thủ tục đăng ký biến động và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận biến động (tại trang 3) sang tên cho bà Quách Thị T1 ngày 22/5/2023. Đến ngày 17/7/2023 bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng lại lô đất cho ông Hồ Văn P,

được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ký chứng thực và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận biến động (tại trang 3) sang tên cho ông Hồ Văn P ngày 08/8/2023. Ngày 16/8/2023 ông Hồ Văn P thế chấp quyền sử dụng lô đất này cho ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín để vay tiền. Do đó, việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất và đăng ký thế chấp quyền sử dụng tại trang 3 của cơ quan quản lý đất đai là hợp pháp và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Xét quan điểm của bà M về việc: Thực chất của việc chuyển nhượng đất là để vay số tiền 60.000.000đ của bà T1 để nhờ bà T1 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà T1 không thừa nhận có thỏa thuận cho bà M vay tiền cũng như thỏa thuận làm giấy tờ đất cho bà M. Quá trình giải quyết vụ án, bà M cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh có việc ký hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất như lời trình bày trên, nên HĐXX không có căn cứ để xem xét xét nội dung này của bà M Niê.

Xét thấy, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2023 giữa bên chuyển nhượng bà M Niê với bên nhận chuyển nhượng bà Quách Thị T1 đã đảm bảo điều kiện đúng theo theo quy định và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đăng ký biến động theo đúng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà bà M Niê đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2023 giữa bà M Niê và bà Quách Thị T1; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 17/7/2023 giữa bà Quách Thị T1 với ông Hồ Văn P; hợp đồng thế chấp tài sản lập ngày 16/8/2023 giữa ông Hồ Văn P với ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2023 giữa bên chuyển nhượng bà M Niê với bên nhận chuyển nhượng bà Quách Thị T1 bị vô hiệu do bên mua bên bán chưa thanh toán tiền cho bên bán. HĐXX nhận định như sau: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết về nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng nên không thuộc phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm. Trong trường hợp, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết khi có đơn yêu cầu.

[3] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

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

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân huyện Krông Năng, tỉnh Đăk Lăk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà M Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2023/0011817 ngày 07/10/2024 do ông Phạm Ngọc T nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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:
- *TANDCC;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND H. Krông Năng;*
- *Chi cục THADS H. K;*
- *Các đương sự;*
- *Cổng TTĐTTA;*
- *Lưu: Hồ sơ vụ án.*

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

(đã ký)

Bùi Quốc Hà