

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **59/2024/DS-PT**

Ngày: **25 -01-2024**

V/v: “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và  
giải quyết hậu quả của hợp đồng 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 Nguyễn Duy Thuần

Ông Y Phi Kbuôr

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 480/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 419/2023/QĐ-PT ngày 04/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 364/2023/QĐ-PT ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn S (N), sinh năm 1965; địa chỉ: C Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: Số B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Mạnh L, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Bà Mai Thị Ngọc A, sinh năm 1995 – Luật sư thuộc Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Trần Xuân T, sinh năm 1971; địa chỉ: Số B P, Buôn A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ trụ sở: Số A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của U: Bà Vũ Thị Thanh V - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường TP B; địa chỉ: B T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt. Có đơn xin xét xử mặt.

+ Ông Đoàn Đình N1, sinh năm 1940; địa chỉ: Số I Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

+ Ông Đoàn Thanh H, sinh năm 1976; địa chỉ: Số I Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B P, Buôn A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà H1: Ông Trần Xuân T, sinh năm 1971; địa chỉ: Số B P, Buôn A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

**4. Người kháng cáo:** nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 29/09/2022, ông Nguyễn Văn S còn có tên gọi khác là N (nguyên đơn) nhận chuyển nhượng của ông Trần Xuân T (bị đơn) thửa đất số 140A, tờ bản đồ số 1, diện tích 8.000 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng 720.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên đều biết nguồn gốc thửa đất là do bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Đình N1. Ông Đoàn Đình N1 được Nông trường Cà phê Ea Kao giao thửa đất này theo Hợp đồng liên kết và chăm sóc cà phê.

Nguyên đơn đã thanh toán tiền xong ngay khi lập hợp đồng nhưng bị đơn không thực hiện việc giao đất và làm các thủ tục chuyển nhượng theo Luật Đất đai cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận 720.000.000 đồng và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất rỗng ngày 29/9/2022 ký kết giữa các bên vô hiệu.

Về chứng cứ, nguyên đơn xác định các chứng cứ nguyên đơn, bị đơn cung cấp là 04 bản “Hợp đồng chuyển nhượng đất rỗng” tại mục bên nhận chuyển nhượng đều là chữ ký, chữ viết của nguyên đơn. Tuy nhiên, 02 chứng cứ “Hợp đồng chuyển nhượng đất rỗng” bị đơn cung cấp (tại Bút lục số 39, 40) ban đầu khi lập hợp đồng ngày 29/9/2022 mỗi người giữ 01 bản, nội dung do bị đơn soạn để các bên ký (tại

thời điểm thỏa thuận, ký hợp đồng không có vợ bị đơn nên chữ ký H1 trong chứng cứ bị đơn nộp nguyên đơn không biết của ai). Khi ký hợp đồng nguyên đơn phát hiện tên trong hợp đồng là tên Nguyễn Văn N2 (tên thường gọi của nguyên đơn), không đúng với Giấy căn cước công dân nhưng các bên thống nhất vẫn ký để làm tin, giao nhận tiền và hợp đồng sẽ làm lại sau. Vì vậy, sau đó (không nhớ ngày) bị đơn đã mang hợp đồng khác đúng tên nguyên đơn cùng đề ngày 29/9/2022 đến cho nguyên đơn ký và mỗi người giữ 01 bản (bút lục số 41, 49); đồng thời nguyên đơn giao lại giấy đã ký trước đó cho bị đơn (là chứng cứ bị đơn nộp tại Bút lục 39, 40).

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện vợ chồng bị đơn là ông Trần Xuân T và bà Hoàng Thị H1, đồng thời buộc ông T và bà H1 phải hoàn trả số tiền đã thanh toán là 720.000.000 đồng cùng lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà H1 vì bà H1 không thực hiện giao kết hợp đồng cũng như nhận tiền từ nguyên đơn và tiền lãi phát sinh.

Đối với nội dung trình bày của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý mà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do nguyên đơn chưa nhận đất cũng như tạo dựng tài sản gì nên không yêu cầu Tòa án xem xét.

Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc kỹ thuật thửa đất và thẩm định giá tài sản, nguyên đơn đồng ý. Về chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

***Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Xuân T (ông T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H1) trình bày:***

Năm 2021 vợ chồng bị đơn có nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Đình N1 và ông Đoàn Thanh H thửa đất 140A, tờ bản đồ số 1, địa chỉ thửa đất tại Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Nguồn gốc, năm 1994 ông Đoàn Đình N1 được Nông trường Cà phê Ea Kao giao theo hình thức Hợp đồng liên kết và chăm sóc cà phê. Khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn trực tiếp nhận chuyển nhượng của gia đình ông N1, có viết giấy tờ mua bán nhưng do đã làm thất lạc nên đến ngày 01/10/2021 bị đơn có nhờ ông Đoàn Đình N1 là người trực tiếp được Nông trường Cà phê Ea Kao giao thửa đất và anh Đoàn Thanh H xác nhận đã chuyển nhượng cho bị đơn và hiện nay bị đơn đang quản lý, không phát sinh tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn đã cải tạo đất, trồng cây, xây bờ kè chống xói mòn, làm đường nhưng bị Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk lập biên bản vi phạm về việc sử dụng đất sai mục đích. Do được biết nguyên đơn là người có hiểu biết về các thủ tục đất đai và có mối quan hệ với chính quyền địa phương nên khi các bên nói chuyện thì nguyên đơn bày cho bị đơn làm giấy tờ mua

bán thửa đất (giả cách) sang tên nguyên đơn để nguyên đơn gặp chính quyền địa phương làm việc đối với việc sử dụng đất sai mục đích đã bị lập biên bản nêu trên. Vì tin tưởng nên vào ngày 29/9/2022 nguyên đơn lập 02 giấy (giả cách) là Hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy sang tên cho nguyên đơn (lúc này nguyên đơn ghi tên trong hợp đồng là Nguyễn Văn N2) và nói bị đơn ký tên còn chữ ký vợ bị đơn tên Hoàng Thị H1 là do nguyên đơn ký vì nguyên đơn nói là giả cách để làm thủ tục đất đai nên ai ký cũng được nên bị đơn đồng ý và không có ý kiến gì. Sau đó nguyên đơn nói bị đơn đưa cho nguyên đơn 30.000.000 đồng và 02 lạng yến thô để nguyên đơn lo công việc và có thỏa thuận nếu chính quyền địa phương không cho gia đình bị đơn cải tạo trên đất thì nguyên đơn sẽ trả lại toàn bộ những gì đã nhận; Trường hợp chính quyền địa phương cưỡng chế tháo dỡ tài sản thì nguyên đơn sẽ bồi thường nên bị đơn tin và giao cho nguyên đơn (30.000.000 đồng và 02 lạng yến thô). Đây là thỏa thuận miệng giữa các bên nên không có chứng cứ để cung cấp. Đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy ngày 29/9/2022 nguyên đơn giữ 01 bản, bị đơn giữ 01 bản (bút lục 39, 40).

Ngày 09/3/2023 nguyên đơn nói với Hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy trước đây nguyên đơn đánh máy tên Nguyễn Văn N2, tên thật trên giấy tờ của là Nguyễn Văn S nên chính quyền địa phương không giúp. Vì vậy, nguyên đơn làm lại bản Hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy đúng tên là Nguyễn Văn S và đưa cho bị đơn 1 bản yêu cầu bị đơn và vợ ký. Vì lo lắng xảy ra sự tranh chấp nên bị đơn có viết sẵn 01 bản cam kết với nội dung bị đơn ký sang nhượng đất để nguyên đơn lo thủ tục liên quan đến việc cải tạo đất bị xử phạt vi phạm hành chính cho bị đơn. Đến ngày 10/3/2023 bị đơn có hẹn nguyên đơn đến quán cà phê tại đường M, phường E, thành phố B để đưa giấy tờ, nguyên đơn đã đưa lại cho nguyên đơn 01 Hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy ngày 29/9/2022. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn ký giấy cam kết thể hiện nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy lập ngày 29/9/2022 là giả cách (làm hộ), nhưng nguyên đơn không đồng ý và do tin tưởng nguyên đơn nên bị đơn cũng không có ý kiến gì.

Bị đơn xác định không chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất 140A, tờ bản đồ số 1, địa chỉ thửa đất tại Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bị đơn không nhận tiền của nguyên đơn vì đây là hợp đồng giả cách để làm thủ tục đất đai nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với số tiền nhận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 720.000.000 đồng là để phù hợp với giá trị tài sản để cơ quan Nhà nước tin là có việc chuyển nhượng thật chứ thực ra không có việc giao nhận tiền như nguyên đơn trình bày.

Đất và tài sản trên đất vẫn do bị đơn quản lý, sử dụng. Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Về nội dung nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 720.000.000 đồng thì bị đơn

không đồng ý như đã trình bày ở trên. Việc nhận chuyển nhượng thửa đất giữa bị đơn và ông Đoàn Đình N1, Đoàn Thanh H, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc kỹ thuật thửa đất và thẩm định giá tài sản, nguyên đơn đồng ý. Về chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

***Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Đình N1 và ông Đoàn Thanh H trình bày:***

Ngày 01/7/1994 Nông trường Cà phê Ea Kao giao thửa đất số 140A, tờ bản đồ số 1, địa chỉ thửa đất tại Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Đoàn Đình N1 để liên kết và chăm sóc cà phê theo Hợp đồng kinh tế số 555/HĐ ngày 01/7/1994. Thời hạn hợp đồng từ ngày 01/7/1994 đến ngày 30/6/2024. Ông N1 trực tiếp quản lý, sử dụng đến năm 2010 thì cho con trai là ông Đoàn Thanh H sử dụng. Năm 2021 ông N1 và ông H chuyển nhượng cho bị đơn. Hiện nay bị đơn đang quản lý, sử dụng thửa đất, các bên không phát sinh tranh chấp.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 215/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2018;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:**

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S (Nghiep).

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn S và ông Trần Xuân T, đối với thửa đất số 140A, tờ bản đồ số 1, địa chỉ thửa đất tại Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị vô hiệu.

[2] Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S buộc bị đơn ông Trần Xuân T phải hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là: 720.000.000 đồng (*Bảy trăm hai mươi triệu đồng*).

[3] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S đối với bà Hoàng Thị H1 và số tiền lãi suất phát sinh.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 215/2023/DS - ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy ngày 29/9/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn S và ông Trần Xuân T là vô hiệu và buộc bị đơn ông Trần Xuân T phải hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là: 720.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Mạnh L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

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

*Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Sau khi phân tích, lập luận Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm 215/2023/DS - ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

**[1] Về tố tụng:** nguyên đơn ông Nguyễn Văn S làm đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

**[2] Về nội dung:**

Theo “Hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy” đề ngày 29/9/2022 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có nội dung: “*Ông Trần Xuân T, bà Hoàng Thị H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S (tên gọi khác Nguyễn Văn N2) thửa đất số 140A, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại Buôn H’Drat, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 720.000.000đồng*”.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tại 04 bản “Hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy” đều đề ngày 29/9/2022, tại mục bên nhận chuyển nhượng đều là chữ ký, chữ viết của nguyên đơn. Trong đó, 02 bản “Hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy” bị đơn cung cấp thì nội dung do bị đơn soạn thảo. Tuy nhiên, tại thời điểm thỏa thuận ký hợp đồng không có mặt vợ của bị đơn, nên chữ ký H1 trong bản hợp đồng này

nguyên đơn không biết của ai, bị đơn thì cho rằng bị đơn tự ký và viết tên Hoàng Thị H1 bên mục người chuyển nhượng. Sau đó, vì tên người nhận chuyển nhượng trong 02 hợp đồng nguyên đơn ghi tên người nhận chuyển nhượng là Nguyễn Văn N2 (tên thường gọi của nguyên đơn), không đúng với Giấy căn cước công dân nên sau đó hai bên làm lại hợp đồng khác đứng tên nguyên đơn người nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn S cùng đề ngày 29/9/2022 để ký lại và mỗi người giữ 01 bản.

[2.1] Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Đồng thời, tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy ngày 29/9/2022 thì nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ nguồn gốc thửa đất số 140A, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do Nông trường Cà phê E giao cho ông Đoàn Đình N1 để liên kết và chăm sóc cà phê theo Hợp đồng kinh tế số 555/HĐ ngày 01/7/1994. Năm 2021, gia đình ông Đoàn Đình N1 chuyển nhượng cho gia đình bị đơn. Hiện nay thửa đất nêu trên đã bị thu hồi theo Quyết định số 2027/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và giao cho Ủy ban nhân dân thành phố B quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và lập phương án sử dụng đất. Trong thời gian Nhà nước chưa có kế hoạch sử dụng đất thì hiện trạng đất vẫn tạm giao cho các hộ liên kết quản lý, sử dụng. Bị đơn chưa được công nhận quyền sử dụng đất nhưng đã chuyển nhượng cho nguyên đơn là không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn cho rằng, khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên đơn đã giao số tiền 720.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng cho bị đơn, việc giao tiền không lập thành biên bản và nguyên đơn không cung cấp được giấy giao tiền. Phía bị đơn không thừa nhận mà cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày vì đây chỉ là hợp đồng giả cách để nguyên đơn đi làm thủ tục liên quan đến việc xử phạt vi phạm hành chính cho bị đơn đối với thửa đất trên, số tiền 720.000.000 đồng ghi trong hợp đồng là để phù hợp với giá trị tài sản, mục đích để chứng minh với cơ quan Nhà nước, chứ hai bên không giao nhận số tiền nào cả. Mặt khác, trên thực tế diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng hiện đang do bị đơn quản lý, canh tác, sử dụng và các giấy tờ về thửa đất cũng do bị đơn giữ. Như vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 720.000.000đồng là không có căn cứ.

[2.3] Từ những phân tích như trên, cho thấy Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn S và ông

Trần Xuân T, đối với thửa đất số 140A, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị vô hiệu và không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S buộc bị đơn ông Trần Xuân T phải hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là 720.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S là không có cơ sở để chấp nhận, mà cần giữ nguyên Bản án dân sự của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 215/2023/DS - ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 116, 117, 119, 122, 123 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2018; Điều 26, Điều 29 của 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. Tuyên xử:**

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S (Nghệp).

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn S và ông Trần Xuân T, đối với thửa đất số 140A, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S buộc bị đơn ông Trần Xuân T phải hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là: 720.000.000 đồng (*Bảy trăm hai mươi triệu đồng*).

1.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S đối với bà Hoàng Thị H1 và số tiền lãi suất phát sinh.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bị đơn ông Trần Xuân T, mỗi người phải chịu số tiền số tiền 12.789.000 đồng về việc chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc hiện trạng thửa đất và thẩm định giá tài sản, (ông S đã chi phí xong).

Ông Nguyễn Văn S được nhận lại số tiền 12.789.000 đồng (*Mười hai triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn đồng*) sau khi thu được của ông Trần Xuân T.

#### **2. Về án phí:**

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Xuân T phải chịu số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn S phải chịu 32.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nội dung không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.700.000 đồng theo biên lai thu số AA/2022/0001888 ngày 24/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Văn S còn phải nộp số tiền 16.100.000 đồng (*Mười sáu triệu một trăm nghìn đồng*).

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà H Ngin Êban nộp thay ông Nguyễn Văn S theo biên lai thu số AA/2022/0004834 ngày 20/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS TP Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- .....
- Lưu.

(đã ký)

**Hoàng Kim Khánh**