

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 80/2023/DS-PT

Ngày 13/02/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức và ông Vũ Văn Tú

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công Bình – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham dự phiên tòa; Bà Trần Thị Xuân Linh Byă – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 329/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 159/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Y N Niê, sinh 1966;

Địa chỉ: Buôn N II, xã E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoài Q; địa chỉ: Số 79 A, P. T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Ông Lê Trung T; địa chỉ: Tổ dân phố 5, P. T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ông Lý Thanh H; địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn 3, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thành N2;

Địa chỉ: Số 17 Y B Alêô, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022), vắng mặt.

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

1. Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: Số 121 - 123 Y Jút, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hữu Đ (văn bản ủy quyền ngày 15/10/2008), vắng mặt.

2. Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: Số 49 Lê Thánh Tông, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng Đ; địa chỉ: Số 36 N, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Đặng Miên T1, nhân viên, vắng mặt.

4. Bà H' H1 Êban, sinh năm 1970 và chị H' Đ Êban, sinh năm 1991, đều có mặt. Cùng địa chỉ: Buôn N II, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoài Q; địa chỉ: Số 79 A, P. T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

5. Anh Y T2 Êban, sinh năm 1993; địa chỉ: Buôn B, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoài Q; địa chỉ: Số 79 A, P. T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

6. Bà Lê Ánh Phương; địa chỉ: Tổ dân phố 5, P. T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*** Người làm chứng:** Ông A W, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Hòa Nam II, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoài Q trình bày:

Do gia đình ông Y N Niê cần vay vốn nên có nhờ hàng xóm là ông A W giới thiệu người để làm các thủ tục vay vốn ngân hàng, vào sáng ngày 04/12/2013, ông Y N Niê nhận được một cuộc gọi điện thoại của một người phụ nữ báo ra Văn phòng Công chứng Đ để làm các thủ tục vay vốn tại Ngân hàng, ngay lập tức, ông Y N Niê cùng vợ là H' H1 Êban và con là chị H' Đ Êban ra thành phố Buôn Ma Thuột, thì gặp người giới thiệu tên là N1 và T, qua trao đổi ông T nói là sẽ giúp gia đình vay vốn Ngân hàng. Tuy nhiên, để thực hiện được công việc vay vốn thì gia đình ông Y N Niê phải làm theo yêu cầu và sự sắp đặt của ông T là đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào Văn phòng Công chứng Đ để cùng với ông T làm các thủ tục vay vốn.

Sau khi hoàn tất thủ tục tại Văn phòng Công chứng Đ, ông T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình mang đi, ông Y N Niê ra quán cà phê gặp bà N1, bà N1 có nói là khoảng 01 tuần sau sẽ có tiền. Hết thời hạn 01 tuần ông Y N

Niê gọi cho bà N1, nhưng bà N1 hẹn hết ngày này qua ngày khác, tháng này qua tháng khác nhưng vẫn không có tiền và kể từ ngày 04/12/2013, ông Y N Niê không thấy ông T đưa tiền vay vốn Ngân hàng như đã cam kết và cũng không nhận được bất kể một khoản tiền nào từ một tổ chức Ngân hàng nào và cũng không còn gặp được ông T.

Ngày 01/8/2018 ông Y N Niê tìm đến Văn phòng Công chứng Đ xin sao chụp giấy tờ mà ngày 04/12/2013 gia đình đã ký và được Văn phòng Công chứng Đ cho sao chụp một bộ hồ sơ, sau khi nghe đọc xong hồ sơ mới biết ông T đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên giấy chứng nhận của gia đình đứng tên của ông Lê Trung T, đối với thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.000m².

Ông Y N Niê cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của gia đình ông Y N Niê, vì mục đích của giao dịch là trái với ý chí nguyện vọng của gia đình ông Y N Niê, không có việc chuyển nhượng đất mà chỉ nhờ vay tiền Ngân hàng, thửa đất có giá trị hàng tỷ đồng nhưng giá chuyển nhượng chỉ ghi 250.000.000 đồng. Thửa đất trên là tài sản chung của hộ gia đình, nhưng tại thời điểm thực hiện giao dịch tại Văn phòng Công chứng Đ con là Y T2 không biết và không ký, khi thực hiện giao dịch tại Văn phòng Công chứng Đ thì vợ ông Y N Niê không biết chữ và không nghe rõ được tiếng Việt, nhưng không có người làm chứng, cũng không có người phiên dịch, thửa đất và tài sản trên đất bị ông T lừa để chuyển nhượng, thì gia đình vẫn đang canh tác sử dụng từ năm 2013 đến nay.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2013 tại Văn phòng công chứng Đ giữa gia đình ông Y N Niê với ông Lê Trung T là vô hiệu. Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được xác lập giữa ông Lê Trung T với ông Lý Thanh H; giữa ông Lý Thanh H và bà Nguyễn Thị Bích N1 là vô hiệu. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại không yêu cầu giải quyết.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Trung T tại phiên tòa phía nguyên đơn rút yêu cầu này. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

2. Ý kiến và trình bày của các bị đơn:

- **Ông Lê Trung T trình bày:** Hiện nay ông T không còn liên quan gì đến việc mua bán đất với gia đình ông Y N Niê. Ông T đề nghị Tòa án mời bà N1, ông H và các bên liên quan lên gặp mặt đối chất để làm rõ vụ việc. Tuy nhiên, sau đó Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng ông T đều vắng mặt không tham gia tố tụng nên Tòa án không thể tiến hành ghi lời khai, không thực hiện được việc công

khai tài liệu, chứng cứ cũng không thực hiện được việc hòa giải cũng như đối chất đối với ông Lê Trung T.

- Ông Lý Thanh H trình bày: Ông H không có mối quan hệ quen biết gì với gia đình ông Y N Niê, bà N1, ông T. Do quen biết ngoài xã hội nên vào năm 2016 ông H được bà P nhờ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận QSD đất và có cho ông H 5.000.000 đồng, sau đó bà P tiếp tục nhờ đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Bích N1. Ông H khẳng định chỉ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và trên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, chứ ông H không mua đất trên thực tế. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

- Bà Nguyễn Thị Bích N1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được xác lập giữa gia đình ông Y N Niê với ông Lê Trung T; giữa ông Lê Trung T với ông Lý Thanh H và giữa ông Lý Thanh H với bà Nguyễn Thị Bích N1 là vô hiệu thì bà N1 không đồng ý, vì giao dịch giữa nguyên đơn và ông T được công chứng, có thể hiện nhận 100.000.000 đồng, các thành viên trong gia đình ký hợp đồng và có bản cam kết gửi Buôn N xác nhận thể hiện ý chí là bán đất, chứ không phải là chuyển nhượng nhờ vay vốn Ngân hàng. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Ý kiến và trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng Công chứng Đ trình bày: Vào ngày 04/12/2013, Văn phòng Công chứng Đ có nhận yêu cầu công chứng chuyển nhượng thửa đất số 668 được tách ra từ thửa đất số 12 theo giấy chứng nhận số U 170223 cấp ngày 01/8/2002 và đã được Công chứng viên Công chứng số 1627, quyền số 08/TP/CC-SCC/HDGD. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã đọc kỹ, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích và hậu quả pháp lý giao kết hợp đồng. Việc người yêu cầu công chứng là ông Y N Niê khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên văn bản công chứng số 1627, quyền số 08/TP/CC-SCC/HDGD vô hiệu là không có căn cứ.

- Đối với bà Lê Ánh Phụng, Văn phòng Công chứng T:

Trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không tham gia tố tụng nên Tòa án không thể tiến hành ghi lời khai, không thực hiện được việc công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải được.

- Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Đ chị Trần Đặng Miên T1 trình bày:

Ngày 26/01/2018, ông Lý Thanh H và bà Nguyễn Thị Bích N1 đến Văn phòng Công chứng Đ để yêu cầu văn phòng thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP

051503 do UBND huyện B cấp ngày 07/01/2014. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng kiểm tra giấy tờ đầy đủ, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ cho các bên, các bên hoàn toàn tự nguyện khi ký kết hợp đồng, không có hành vi lừa dối, ép buộc. Vì vậy Văn phòng Công chứng Đ công chứng hợp đồng là đúng thẩm quyền và theo đúng trình tự thủ tục. Nay ông Y N Niê yêu cầu hủy hợp đồng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

4. Người làm chứng ông Y W trình bày: Do gia đình ông Y N Niê đang cần vay vốn để đầu tư sản xuất và đưa tiền cho con gái đầu là chị H'Đen Êban đi tìm việc làm, do ông A W có quen biết ngoài xã hội một người phụ nữ tên Ngọc, nên ông có giới thiệu cho gia đình ông Y N Niê để nhờ vay vốn Ngân hàng. Sau khi sự việc vỡ lở không T ông A W có cùng ông Y N Niê tìm gặp bà N1 nhưng không tìm thấy và cũng không biết bà N1 ở đâu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 159/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 128, Điều 129, Điều 137 và Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y N Niê.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2013, giữa bên chuyển nhượng ông Y N Niê, bà H' H1 Êban và bà H' Đ Êban với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trung T, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 1627, quyền số 08/TP/CCSCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2016, giữa bên chuyển nhượng ông Lê Trung T, bà Lê Ánh P với bên nhận chuyển nhượng ông Lý Thanh H, Hợp đồng được Văn phòng Công chứng T công chứng số 00006231, quyền số 05/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2018, giữa bên chuyển nhượng ông Lý Thanh H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích N1, Hợp đồng được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 001465, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD, là vô hiệu.

Về bồi thường thiệt hại và hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện thành một vụ án khác để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Y N Niê có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có theo quy định của pháp luật.

2. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Y N Niê về việc yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lê Trung T trên thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.000m², địa chỉ: xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 13/10/2022 bà Nguyễn Thị Bích N1 có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 159/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tp. Buôn Ma Thuột, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y N Niê

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Y N Niê. Các đương sự, người làm chứng có mặt tại phiên tòa giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Quá trình tranh luận, Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích N1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 159/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, 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 tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích N1 trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên vụ án được thụ lý xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N1, thấy rằng:

[2.1] Thửa đất số 668 tờ bản đồ số 12, diện tích 20.000m² tại xã E, huyện Buôn Đôn có nguồn gốc được tách từ thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12, diện tích 29.970m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 170223 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/8/2002 cho hộ H' H1 Êban.

Ngày 04/12/2013 ông Y N Niê (là chồng bà H' H1 Êban) thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.000m² cho ông Lê Trung T, theo hợp đồng số 1627, quyển số 08/TP/CCSCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Đ. Sau đó, ông Lê Trung T đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 051503 ngày 07/01/2014.

Ngày 12/7/2016, ông Lê Trung T và bà Lê Ánh P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.000m² cho ông Lý Thanh H theo hợp đồng công chứng số 00006231, quyển số 05/2016/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T. Ngày 15/7/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Đắk Lắk chỉnh lý biên động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 051503 do UBND huyện B cấp ngày 07/01/2014 sang tên ông Lý Thanh H.

Ngày 26/01/2018, ông Lý Thanh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Bích N1 theo hợp đồng công chứng số 001465, quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đ. Ngày 01/2/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Đắk Lắk chỉnh lý biên động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 051503 do UBND huyện B cấp ngày 07/01/2014 sang tên bà Nguyễn Thị Bích N1.

[2.2] Xét về mặt hình thức, tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.000m² từ ông Y N Niê sang ông Lê Trung T, từ ông Lý Thanh H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích N1 đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật, sau khi nhận chuyển nhượng ông Lê Trung T, ông Lý Thanh H và bà Nguyễn Thị Bích N1 đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động sang tên người sử dụng theo đúng trình tự thủ tục luật định.

Tuy nhiên, căn cứ vào nguồn gốc đất, các tài liệu có liên quan về hộ gia đình sử dụng đất do Ủy ban nhân xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk xác nhận; lời khai của các đương sự về mục đích thực hiện các thủ tục pháp lý; nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét thấy:

Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12, diện tích 29.970m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 170223 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/8/2002 cho hộ H' H1 Êban thì hộ gia đình sử dụng đất ban đầu gồm có các thành viên là

ông Y N Niê, bà H Huêc Êban, con gái là H' Đ Êban và con trai là Y T2 Êban. Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1627, quyển số 08/TP/CCSCC/HĐGD ngày 04/12/2013 lập tại Văn phòng Công chứng Đ không có chữ ký của Y T2 Êban là con đã thành niên. Đồng thời, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Trung T thể hiện trong hợp đồng là 250.000.000 đồng và được thanh toán gồm 02 lần. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng này không đúng với giá đất thực tế và không có việc thanh toán tiền giữa các bên.

Từ khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Lê Trung T vào ngày 04/12/2013 cho đến nay, giữa các bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không bàn giao đất trên thực địa, bên nhận chuyển nhượng không sử dụng đất mà gia đình ông Y N Niê vẫn là người sử dụng thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.000m² cùng các tài sản gắn liền với đất như từ trước khi chuyển nhượng cho đến nay.

Mặt khác, theo ông Lý Thanh H là một trong những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ý kiến xác định: việc ông H đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 668, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.000m² là do ông được bà Lê Ánh P cho 5.000.000 đồng để nhờ đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà P tiếp tục nhờ ông đứng ra làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích N1. Ông H khẳng định ông chỉ là người đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, chứ thật sự ông H không mua đất trên thực tế và bản thân ông H không biết gì về gia đình ông Y N Niê cũng như ông T, bà N1.

Bà Nguyễn Thị Bích N1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lý Thanh H, tuy nhiên quá trình giao dịch bà N1 không tìm hiểu về nguồn gốc đất, người trực tiếp đang quản lý, sử dụng đất, cũng như không nhận đất trên thực tế. Do đó, trong trường hợp này không có cơ sở để xác định bà N1 và ông H là người thứ ba ngay tình.

Nguyên đơn ông Y N Niê và người làm chứng là ông Y Wéo đều xác định, mục đích của việc ký kết các giao dịch giữa gia đình Y N Niê và ông Nguyễn Trung Thành có liên quan đến thửa số 668, tờ bản đồ số 12 là để vay vốn Ngân hàng, tuy nhiên trên thực tế hộ gia đình ông Y N Niê không vay được vốn Ngân hàng như thỏa thuận với ông T.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định, các bên thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 668, tờ bản đồ số 12 là giả tạo, không có thật trên thực tế (không có giao tiền, bàn giao hay nhận đất trên thực địa, quản lý, sử dụng đất, ...) và mục đích thật sự của các giao dịch mà các bên ký kết cũng không đạt được.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y N Niê, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2013 tại Văn phòng công chứng Đ giữa gia đình ông Y N Niê với ông Lê Trung T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lê Trung T, bà Lê Ánh P với ông Lý Thanh H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Thanh H với bà Nguyễn Thị Bích N1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.000m² đều vô hiệu là có cơ sở, phù hợp với thực tế khách quan của sự việc và phù hợp với quy định của pháp luật.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, do trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp với quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích N1 mà cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột là phù hợp.

[3] Về án phí DSPT: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị Bích N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc phẩm.

[4] Các quyết định khác của Bản án dân sự 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích N1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y N Niê.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1627, quyền số 08/TP/CCSCC/HĐGD ngày 04/12/2013 lập tại Văn phòng Công chứng Đ giữa bên chuyển nhượng ông Y N Niê, bà H' H1 Êban và bà H' Đ Êban với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trung T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00006231, quyền số 05/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2016 lập tại Văn phòng Công chứng T giữa bên chuyển nhượng ông Lê Trung T, bà Lê Ánh P với bên nhận chuyển nhượng ông Lý Thanh H; Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001465, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Đ, giữa bên chuyển nhượng ông Lý Thanh H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích N1, đều vô hiệu.

2. Về bồi thường thiệt hại và hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết; các đương sự có quyền khởi kiện thành một vụ án khác để giải quyết nếu có yêu cầu.

3. Hộ gia đình ông Y N Niê có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.000m², địa chỉ: Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Y N Niê về việc yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lê Trung T trên thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, diện tích 20.000m², địa chỉ: xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0021553 ngày 10/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, bà Nguyễn Thị Bích N1 đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

6. Các quyết định khác của Bản án dân sự 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CC THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr