

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 193/2024/DS-PT

Ngày: 11 - 6 - 2024

“V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng, tặng cho quyền sử  
dụng đất 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 Nguyễn Ngọc Sâm

Các Thẩm phán: 1. Ông Y Phi Kbuôr

2. Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 69/2024/TLPT-DS ngày 27/02/2024 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2023/DS-ST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 132/2024/QĐ-PT ngày 24/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2024/QĐ-PT ngày 20/5/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Bà Ứng Thị M, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ dân phố X, phường A, thị xã B, tỉnh Đắc Lắc, có mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ dân phố Y, thị trấn R, huyện E, tỉnh Đắc Lắc, vắng mặt.

(Bà Nguyễn Thị Ngọc H ủy quyền cho bà Ứng Thị M tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 30/7/2021)

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Ông Nguyễn Huy H1 - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV TR và cộng sự, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đắc Lắc; địa chỉ: 73 Y, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc, có mặt.

## **2. Bị đơn:**

2.1. Ông Mai Đình CH, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ dân phố Y, thị trấn R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2.2. Bà Phạm Thị Như H2, sinh năm 1964; địa chỉ: Đường L1, tổ dân phố Z, thị trấn R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:** Ông Nguyễn Huy H3 - Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Huy H3, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường V, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Ông Mai Hoài B1, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.2. Bà Mai Thị Tố T, sinh năm 1984 và ông Thi Sỹ C, sinh năm 1980; địa chỉ: Đường L1, tổ dân phố Z, thị trấn R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, bà T có mặt, ông C vắng mặt.

3.3. Bà Lê Thanh T1, sinh năm 1967 và ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

3.4. Văn phòng công chứng Trần Thị T2; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị T2, vắng mặt.

3.5. Ông Lê Thanh H5, sinh năm 1976 và bà Trần Minh P, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn U, xã O, huyện A, thành phố Hà Nội, đều vắng mặt và có đơn xin được vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1976, có mặt và bà Hoàng Thị N, sinh năm 1986, vắng mặt; địa chỉ: Khố A, phường I, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, ông L có mặt, bà N vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Thu TR, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn U, xã O, huyện A, thành phố Hà Nội, đều vắng mặt và có đơn xin được vắng mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người liên quan ông Lê Thanh H5, bà Trần Thị Minh P, ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR:** Bà Võ Thị Thu H6 – Luật sư Công ty luật TNHH-MTV W; địa chỉ: Đường B, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T, ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR, ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và quá trình làm việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H, nguyên đơn bà Ứng Thị M đồng thời là người đại diện cho bà H trình bày:*

Theo bản án dân sự phúc thẩm số 139/2016/DSPT ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì bà Phạm Thị Như H2 phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 442.000.000 đồng. Tại quyết định thi hành án số 145/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E buộc bà Phạm Thị Như H2 phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 442.000.000 đồng.

Theo như quyết định của bản án dân sự số 25/2020/DSST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk và bản án dân sự số 209/2020/DS-PT ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, quyết định:

1. Buộc bà Phạm Thị Như H2 và ông Mai Đình CH phải liên đới trả cho bà Ứng Thị M tổng cộng gốc và lãi là 319.500.000 đồng. Được chia theo phần buộc bà H2 và ông CH mỗi người phải trả cho bà M số tiền là 159.750.000 đồng.

2. Buộc bà Phạm Thị Như H2 và ông Mai Đình CH phải liên đới trả cho bà Ứng Thị M tổng cộng gốc và lãi là 171.552.000 đồng và 5.000 kg cà phê nhân xô. Được chia theo phần buộc bà H2 và ông CH mỗi người phải trả cho bà M  $\frac{1}{2}$  số tiền là 85.776.000 đồng và 2.500 kg cà phê nhân xô.

3. Buộc bà Phạm Thị Như H2 phải trả cho bà Ứng Thị M 536.105.000 đồng.

4. Buộc bà Phạm Thị Như H2 phải trả cho bà Ứng Thị M 20.500 kg cà phê nhân xô.

Sau khi các bản án nêu trên có hiệu lực pháp luật, hai bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án thì được biết bà H2, ông CH đã tẩu tán hết toàn bộ tài sản nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, các thửa đất tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể những tài sản mà bà H2, ông CH đã tẩu tán gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ 05, có diện tích 2.300m<sup>2</sup>, đất đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 588450 ngày 24/01/2002 đứng tên hộ ông Mai Đình CH (Đo đạc lập năm 2002). Đã làm thủ tục tặng cho bà Mai Thị Tố T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E xác nhận ngày 10/08/2020.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 57, tờ bản đồ 45, có diện tích 10.954m<sup>2</sup>, đất đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800984 ngày 09/12/2010 đứng tên hộ ông Mai Đình CH (Đo đạc lập năm 2002). Đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H4 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E xác nhận ngày 12/08/2020.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 58, tờ bản

đồ 45, có diện tích 13.800m<sup>2</sup>, đất đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800985 ngày 09/12/2010 đứng tên hộ ông Mai Đình CH (Đo đạc lập năm 2002). Đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H4, bà Lê Thanh T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E xác nhận ngày 12/08/2020.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ 45, có diện tích 5.169m<sup>2</sup>, đất đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800983 ngày 09/12/2010 đứng tên hộ ông Mai Đình CH (Đo đạc lập năm 2002). Đã làm thủ tục tặng cho bà Mai Thị Tố T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E xác nhận ngày 10/08/2020.

Do đó, bà M và bà H khởi kiện và yêu cầu Toà án tuyên:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 45, diện tích 5.169m<sup>2</sup> và thửa đất số 03, tờ bản đồ 05, diện tích 2.300m<sup>2</sup> giữa ông CH, bà H2, anh B và chị T được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2 ngày 06/8/2020.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57, diện tích 10.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 45, diện tích 13.800m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 45 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2 ngày 07/8/2020 giữa ông CH, bà H2, chị T, anh B với ông H4, bà T1. Ngày 12/8/2020 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H4.

Sau khi tặng cho chị Tâm thửa đất số 03 ngày 10/8/2020, đến ngày 12/8/2020 chị T thế chấp ngân hàng để vay tiền, sau đó ngày 29/3/2022 tách thành 03 thửa 15, 16, 17 và thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng, nên yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Mai Thị Tố T và ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 101, diện tích 802m<sup>2</sup>.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Mai Thị Tố T và ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 101, diện tích 694m<sup>2</sup>.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Mai Thị Tố T và ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 101, diện tích 804m<sup>2</sup>.

Yêu cầu hủy ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q bà TR, ông H bà P, ông L bà N. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu này.

***Tại bản trình bày, bản tự khai và quá trình làm việc bị đơn ông Mai Đình CH trình bày:***

Ông không nợ bà Nguyễn Thị Ngọc H khoản nợ nào cả. Ông chỉ có nợ bà M số tiền 159.750.000 đồng + 85.776.000 đồng = 245.526.000 đồng và 2.500 kg cà phê nhân xô đủ độ quy chuẩn. Số tiền và cà phê này ông thừa nhận có nợ bà M nhưng sau khi có bản án ông không có khả năng trả nợ cho bà M. Còn đối với khoản nợ của bà H thì ông không có nợ nên không liên quan.

Việc sang nhượng đất giữa ông, bà H2 với vợ chồng ông H4 là do toàn bộ hai thửa đất sang nhượng cho vợ chồng ông H4 là quyền sử dụng đất của ông H4. Quá trình canh tác ông H4 không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản thân ông bà làm nghề buôn bán không có đất nông nghiệp nên vay tiền ngân hàng rất khó khăn. Vì vậy, vợ chồng ông H4 có nói với ông làm giấy chứng nhận hai thửa đất của vợ chồng ông H4 và vay cho vợ chồng ông H4 20.000.000 đồng, còn lại ông vay để cùng bà H buôn bán. Quá trình buôn bán ông đáo hạn đi đáo hạn lại nên không lấy được giấy chứng nhận để sang lại tên cho vợ chồng ông H4. Sau này năm 2020 gia đình ông bế nợ, vì là tài sản của vợ chồng ông H4 là chỗ con cháu trong nhà nên ông với bà H đã cố gắng trả ngân hàng lấy bìa ra và làm thủ tục sang nhượng để trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H4.

Đối với hợp đồng tặng cho con là bà Mai Thị Tố T: Quá trình buôn bán ông có nợ nhiều nơi, lúc đó cũng nợ ngân hàng. Khi bế nợ có nhờ bà T (con gái của ông) vay mượn ở ngoài nhiều, đến khi xoay sở đủ tiền ông và bà H2 đã lập hợp đồng tặng cho bà T để bà T bán tài sản trả nợ cho các bên đã vay. Hiện nay, đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05 diện tích 2.300m<sup>2</sup> đã tặng cho bà T, trước đây bà T có vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – hiện nay bà T đã trả toàn bộ số tiền cho ngân hàng, và sang nhượng thửa đất nêu trên cho ba người khác. Tài sản đã tặng cho bà T đây là tài sản của riêng ông, không phải là tài sản chung với bà H2, vì ông với bà H2 đã có biên bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 13/02/2012. Việc bà H2 có ký tên vào các hợp đồng là do giấy chứng chứng quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Mai Đình CH, khi làm các hợp đồng bên văn phòng công chứng buộc phải có bà H2 ký, mặc dù bà H2 đã không còn trong hộ khẩu gia đình.

Vì vậy, nay bà M, bà H khởi kiện ông thì ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M và bà H.

***Tại bản tự khai bị đơn bà Phạm Thị Như H2 trình bày:***

Bà có nợ bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền đúng theo bản án của Tòa án. Tuy nhiên, quá trình nợ bà đã trả được một phần cho bà H. Số nợ bà H chỉ có một mình bà nợ không liên quan gì đến ông CH. Hiện nay, bà nợ số tiền bao nhiêu bà cũng không nhớ rõ. Bà có nợ bà M nhưng sau khi có bản án bà không có khả năng trả nợ cho bà M. Việc sang nhượng đất giữa bà với vợ chồng ông H4 là do toàn bộ hai thửa đất sang nhượng cho vợ chồng ông H4 là quyền sử

dụng đất của ông H4. Quá trình canh tác ông H4 không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản thân bà với ông CH buôn bán không có đất nông nghiệp nên vay tiền ngân hàng rất khó khăn. Vì vậy, vợ chồng ông H4 có nói vợ chồng bà làm giấy chứng nhận hai thửa đất của vợ chồng ông H4 vay cho vợ chồng ông H4 20.000.000 đồng, còn lại bà vay buôn bán. Quá trình buôn bán bà đáo hạn đi đáo hạn lại nên không lấy được giấy chứng nhận để sang lại tên cho vợ chồng ông H4, đến năm 2020 bế nợ, vì là tài sản của vợ chồng ông H4 là con cháu trong nhà nên bà và ông CH đã cố gắng trả ngân hàng lấy bìa về làm thủ tục sang nhượng để trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H4.

Đối với hợp đồng tặng cho bà Mai Thị Tố T: Quá trình buôn bán bà có nợ nhiều nơi, lúc đó cũng nợ ngân hàng. Khi vợ chồng bế nợ có nhờ bà T (là con gái của bà) vay mượn ở ngoài nhiều, đến khi xoay sở đủ tiền thì đã lập hợp đồng tặng cho bà T để bà T bán tài sản trả nợ cho các bên đã vay. Hiện nay, đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05 diện tích 2.300m<sup>2</sup> đã tặng cho bà T, trước đây cháu T có vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – hiện nay bà T đã trả toàn bộ số tiền cho ngân hàng, và sang nhượng thửa đất nêu trên cho ba người khác. Tài sản đã tặng cho bà T đây là tài sản của riêng của ông CH. Việc bà có ký giấy tờ sang nhượng tặng cho là do đất mang tên hộ gia đình.

Bà M bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho đối với bà T, hợp đồng chuyển nhượng đối với vợ chồng ông H4 không liên quan đến bà vì toàn bộ tài sản của ông H4 và ông CH không phải của bà.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T trình bày:***

Ngày 10/8/2020 bố mẹ bà là ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 đã tặng cho bà 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể: Thửa đất số 56, tờ bản đồ 45 có diện tích 5.169m<sup>2</sup>, đất đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800983 ngày 09/12/2010 đứng tên hộ ông Mai Đình CH. Thửa đất số 03, tờ bản đồ 05 có diện tích 2.300m<sup>2</sup>, đất đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 588450 ngày 24/01/2002 đứng tên hộ ông Mai Đình CH (đo đạc lập năm 2002). Các thửa đất tọa lạc tại xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng tặng cho đã được công chứng tại văn phòng công chứng Trần Thị T2 theo quy định của pháp luật. Trước khi bố mẹ tặng cho quyền sử dụng thửa đất nêu trên thì bố mẹ bà có vay ngân hàng, đã đến hạn trả nợ mà không trả được, bà là người chịu trách nhiệm trả nợ lãi, gốc đối với khoản vay này trong ngân hàng. Đến khi đến thời hạn đáo hạn bố mẹ bà không có tiền trả ngân hàng nên bà vay mượn ngân hàng và vay ngoài để trả số nợ cho ngân hàng, sau đó bà lấy giấy chứng nhận ra và bố mẹ bà sang tên tặng cho cho bà. Việc tặng cho này thực tế là bố mẹ bà trả nợ cho bà, nhưng do là gia đình nên không làm giấy tờ, không có tài liệu chứng minh cho việc mình trình

bày. Nhưng việc bà vay tiền trả vào ngân hàng cho khoản nợ của bố mẹ là đúng. Vì vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên từ bố mẹ bà qua cho bà là hoàn toàn hợp pháp nên bà không đồng ý với việc bà M, bà H yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên giữa bố mẹ bà và bà.

Mặt khác, sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất do không có khả năng trả nợ ngân hàng và trả nợ ngoài nên bà đã tách thửa đất nêu trên thành 03 thửa và sang nhượng cho vợ chồng ông L, vợ chồng ông Q, vợ chồng ông H5 theo các hợp đồng chuyển nhượng mà Tòa án đã thu thập tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Việc sang nhượng này là hợp pháp vì bà không nợ nần gì bà M, bà H, việc tách thửa chuyển nhượng đất là do bà cần tiền trả các khoản nợ đã vay cho bố mẹ bà.

Nay bà M, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận giữa bà và vợ chồng ông H5, ông Q, ông L, thì bà không đồng ý và vì việc tặng cho và chuyển nhượng là hợp pháp nên bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H4, bà Lê Thanh T1 trình bày:***

Bà Lê Thị Thanh T1 và ông Nguyễn Văn H4 là vợ chồng (gọi tắt là vợ chồng bà T1). Ông Mai Đình CH với bà Phạm Thị Như H2 trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn. Ông H4 với ông Mai Đình CH có mối quan hệ cậu cháu, tức ông H4 là con của chị gái ông Mai Đình CH. Giữa những người nêu trên không có mâu thuẫn. Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.954m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800984 ngày 09/12/2010 cho hộ ông Mai Đình CH và bà Phạm Thị Như H2, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H4 vào ngày 12/8/2020 và thửa đất số 58, tờ bản đồ số 45, diện tích 13.800m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800985 ngày 09/12/2010 cho hộ ông Mai Đình CH và bà Phạm Thị Như H2, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H4 vào ngày 12/8/2020 là có nguồn gốc do vợ chồng bà T1 khai hoang từ năm 1990. Sau khi khai hoang, vợ chồng bà T1 đã trồng cây Điều, cây Cà phê và một số cây trồng khác gắn liền trên đất (số lượng cụ thể vợ chồng bà T1 không xác định được) và sử dụng, canh tác ổn định từ khi khai hoang đến nay. Đến năm 2010, ông Mai Đình CH với bà Phạm Thị Như H2 đã mượn 02 thửa đất nêu trên để làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông CH, bà H2 và vợ chồng ông CH, bà H2 đã đem thế chấp vay vốn tại Ngân hàng để thuận tiện trong việc vợ chồng ông CH, bà H2 kinh doanh buôn bán. Ngày 12/8/2020, ông CH với bà H2 mới trả lại 02 thửa đất nêu trên cho vợ chồng bà T1, cụ thể các bên đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể ông Mai Đình CH, bà

Phạm Thị Như H2, chị Mai Thị Tố T, anh Mai Hoài B đã chuyển nhượng thửa đất số 57, 58 và tài sản khác gắn liền trên đất nêu trên cho vợ chồng bà T1. Mặc dù, ngày 12/8/2020 các bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của 02 thửa đất nêu trên nhưng thực tế là hộ gia đình ông Mai Đình CH trả lại cho vợ chồng bà T1 02 thửa đất này, tức các bên chỉ là hợp thức hóa để vợ chồng bà T1 được đứng tên chính chủ sử dụng của 02 thửa đất. Thực tế, từ khi khai hoang năm 1990 đến nay vợ chồng bà T1 là người trực tiếp quản lý, canh tác và sử dụng ổn định. Việc hộ gia đình ông Mai Đình CH đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hình thức, vì vợ chồng bà T1 cho mượn 02 thửa đất nêu trên để vợ chồng ông CH vay vốn thuận tiện trong việc buôn bán kinh doanh. Vợ chồng bà T1 không có tài liệu chứng cứ về việc năm 1990 vợ chồng bà T1 khai hoang thửa đất số 57, 58 và trồng cây Điều, cây Cà phê trên 02 thửa đất nêu trên và không có tài liệu chứng cứ về việc năm 2010 vợ chồng bà T1 cho hộ gia đình ông CH, bà H2 mượn 02 thửa đất nêu trên để vợ chồng ông CH, bà H2 kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 57, 58 cho hộ ông Mai Đình CH để giao nộp cho Tòa án nhân dân huyện E theo quy định của pháp luật. Do vậy, vợ chồng bà T1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất nêu trên.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L trình bày:***

Giữa vợ chồng ông và bà Mai Thị Tố T không có quan hệ gì. Thông qua người môi giới ngày 29/3/2022 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà T thửa đất số 15, tờ bản đồ số 101 tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 804m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng là 255.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.157.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất không có tranh chấp và vợ chồng ông không được biết bà M khởi kiện bố mẹ bà T (ông CH, bà H2). Trong Hợp đồng chuyển nhượng bà T cũng đã cam đoan là thửa đất đưa vào chuyển nhượng không có tranh chấp gì.

Ông không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị Tố T và vợ chồng ông đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 101, diện tích 804m<sup>2</sup> vì việc nhận chuyển nhượng với bà T, không liên quan gì đến vợ chồng ông CH, bà H2. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất cũng không bị Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn nào cả. Việc sang nhượng là tự nguyện, không trái đạo đức, không trái pháp luật và bà T cũng đã cam kết đất không có tranh chấp gì cả. Vì vậy, ông không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà M, không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.



***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H5 và bà Trần Minh P trình bày:***

Bà Mai Thị Tố T không có quan hệ họ hàng gì với vợ chồng ông. Vợ chồng ông biết bà Mai Thị Tố T thông qua người môi giới. Qua giới thiệu vợ chồng ông thống nhất nhận chuyển nhượng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 101 tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 802m<sup>2</sup> đứng tên bà Mai Thị Tố T. Ngày 29/3/2022, các bên có kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 225.000.000 đồng. Tại thời điểm kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất không có tranh chấp gì và vợ chồng ông không được biết bà Ứng Thị M khởi kiện ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 và bà Mai Thị Tố T tại Toà án nhân dân huyện huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Trong Hợp đồng chuyển nhượng bà T cũng đã cam đoan là thửa đất đưa vào chuyển nhượng không có tranh chấp gì. Nay bà M khởi kiện yêu cầu giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông liên quan đến thửa đất số 17 thì vợ chồng ông không đồng ý với lý do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Trường hợp hợp đồng bị vô hiệu thì đề nghị bà T phải thanh toán lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR trình bày:***

Bà Mai Thị Tố T không có quan hệ họ hàng gì với vợ chồng ông, vợ chồng ông biết bà Mai Thị Tố T thông qua người môi giới đất. Qua giới thiệu vợ chồng ông thống nhất nhận chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 101 tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 802m<sup>2</sup> đứng tên Mai Thị Tố T. Ngày 29/3/2022, các bên có kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên với bà T tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 225.000.000 đồng. Tại thời điểm kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất không có tranh chấp gì và vợ chồng ông không được biết bà M khởi kiện ông CH, bà H2 và bà T tại Toà án. Trong Hợp đồng chuyển nhượng bà T cũng đã cam đoan là thửa đất đưa vào chuyển nhượng không có tranh chấp gì. Nay bà M khởi kiện yêu cầu giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông liên quan đến thửa đất số 16 thì vợ chồng ông không đồng ý với lý do việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Trường hợp hợp đồng bị vô hiệu thì đề nghị bà T phải thanh toán lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DSST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 70; Điều 147; Điều 155; Điều 156; Điều 157; Điều 163; Điều 164; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 229; Điều 244 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 122; Điều 124; Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 50, 105, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003. Các điều 170, 179, 188 Luật Đất đai năm 2013; Các điều 40, 48, 54 của Luật Công chứng 2014; Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H và bà Ưng Thị M.

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2, giữa bên tặng cho là ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2, anh Mai Hoài B với bên nhận tặng cho là chị Mai Thị Tố T đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 45 diện tích 5.169m<sup>2</sup> và thửa đất số 05 diện tích 2.300m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/8/2020, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T, giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2, chị Mai Thị Tố T, anh Mai Hoài B với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H4 bà Lê Thanh T1 đối với thửa đất số 57, diện tích 10.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 58, diện tích 13.800m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2, giữa bên chuyển nhượng là chị Mai Thị Tố T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 101, diện tích 802 m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T, giữa bên chuyển nhượng là chị Mai Thị Tố T với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 101, diện tích 694m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T, giữa bên chuyển nhượng là chị Mai Thị Tố T với bên nhận chuyển nhượng là ông

Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 101, diện tích 804m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

+ Buộc ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR trả lại cho ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2, chị Mai Thị Tố T, anh Mai Hoài B 694m<sup>2</sup> đất, 02 cây bơ, 03 cây sầu riêng, 02 cây cau, 40m hàng rào xây bằng gạch cao 02m. Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 101, diện tích 802m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: phía đông giáp suối, tây giáp đường Hồ Chí Minh, phía nam giáp thửa số 15 (ông L bà N), phía bắc giáp thửa số 17 (ông H5 bà P).

+ Buộc ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P trả lại cho ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2, chị Mai Thị Tố T, anh Mai Hoài B 802m<sup>2</sup> đất. Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 17, tờ bản đồ số 101, diện tích 802m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: phía đông giáp suối, tây giáp đường Hồ Chí Minh, phía nam giáp thửa số 16 (ông Q bà TR), phía bắc giáp đất ông H6 bà H7.

+ Buộc ông Lê Xuân L, bà Hoàng Thị N trả lại ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2, chị Mai Thị Tố T, anh Mai Hoài B 804m<sup>2</sup> đất. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 128,7m<sup>2</sup>, mái hiên khung sắt, lợp tôn diện tích 22,1m<sup>2</sup>, 01 nhà vệ sinh diện tích 3,75m<sup>2</sup>, 40m hàng rào bằng sắt, 01 trụ cổng, 45m hàng rào xây bằng gạch, cao 02m. Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 101, diện tích 804m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: phía đông giáp suối, tây giáp đường Hồ Chí Minh, phía nam giáp ông A, phía bắc giáp thửa số 16 (ông Q, bà TR).

+ Buộc chị Mai Thị Tố T trả cho ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P số tiền 255.000.000 đồng đã nhận. Bồi thường số tiền 905.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.160.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi triệu đồng).

+ Buộc chị Mai Thị Tố T trả cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR số tiền 255.000.000 đồng đã nhận. Bồi thường số tiền 977.500.000 đồng. Tổng cộng là 1.232.500.000 đồng (Một tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

Ông L bà N, ông H4 bà T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đề cập giải quyết. Nếu ông L bà N, ông H4 bà T1 có yêu cầu thì có quyền khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa đối với tài sản là các thửa đất số 56, 57 và 58 tờ bản đồ số 45, địa chỉ thửa đất tại xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành

án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 101, diện tích 804m<sup>2</sup> cấp cho ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 101, diện tích 802m<sup>2</sup> cấp cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 101, diện tích 694m<sup>2</sup> cấp cho ông Lê Thanh H, bà Trần Minh P. Các thửa đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 08/4/2022.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai điều chỉnh biến động đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Các đương sự liên quan có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc ông Mai Đình CH và bà Phạm Thị Như H2 phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 2.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, tổng cộng là 5.000.000 đồng, mỗi người phải chịu 2.500.000 đồng. Số tiền này bà M đã nộp tạm ứng. Vì vậy, ông CH bà H2, mỗi người phải trả lại cho bà M số tiền 2.500.000 đồng.

5. Về án phí dân sự: Buộc ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, mỗi người chịu 150.000 đồng. Trả lại cho bà Ứng Thị M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000345 ngày 23/7/2021 và 300.000 đồng theo biên lai số 0011237 ngày 29/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Buộc chị Mai Thị Tố T phải chịu 79.850.000 đồng tiền án phí dân sự. Bà Nguyễn Thị Ngọc H là người cao tuổi có đơn xin miễn tạm ứng án phí dân sự nên không đề cập xem xét giải quyết.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/12/2023, bị đơn ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T đều có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DSST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy bản án sơ thẩm;

Lần lượt các ngày 12, 14/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N, ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR đều kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DSST ngày 27/11/2023 của

Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị Tố T với vợ chồng ông H5, vợ chồng ông L, vợ chồng ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bên phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bên phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T, ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N, ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 104/2023/DSST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, huỷ bản án sơ thẩm số 104/2023/DSST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người liên quan ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N, ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm số 104/2023/DSST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

- 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 pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T, ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N, ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T, ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N, ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR được nộp trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo Quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 139/2016/DSPT ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên xử buộc bà Phạm Thị Như H2 phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 442.000.000 đồng; theo Quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2020/DS-PT ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên xử buộc bà Phạm Thị Như H2 trả cho bà Ứng Thị M số tiền 781.639.000 đồng (gồm: 159.750.000đ + 85.776.000đ + 536.105.000đ) và 23.000 kg cà phê nhân xô (20.500 + 2.500) kg, ông Mai Đình CH trả cho bà Ứng Thị M số tiền 332.385.000 đồng (gồm: 159.750.000đ + 85.776.000đ) và 2.500kg cà phê nhân xô. Tuy nhiên, người phải thi hành bản án là bà H2, ông CH không thực hiện nghĩa vụ thi hành án mà đã có hành vi tặng cho, chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, cho nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và bà Ứng Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng tặng cho đối với các quyền sử dụng đất của bà H2, ông CH. Xét thấy, nội dung yêu cầu của nguyên đơn là trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, như vậy trong vụ án này cần xác định quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu”.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn và của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Bản án dân sự số của Bản án dân sự phúc thẩm số 139/2016/DSPT ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên xử buộc bà Phạm Thị Như H2 phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 442.000.000 đồng; theo Quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2020/DS-PT ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên xử buộc bà Phạm Thị Như H2 trả cho bà Ứng Thị M số tiền 781.639.000 đồng (gồm: 159.750.000đ + 85.776.000đ + 536.105.000đ) và 23.000 kg cà phê nhân xô (20.500 + 2.500) kg, ông Mai Đình CH trả cho bà Ứng Thị M số tiền 332.385.000 đồng (159.750.000đ + 85.776.000đ), 2.500kg cà phê nhân xô và tiền lãi phải thi hành án. Bản án phúc

thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án nên ông CH, bà H2 phải có nghĩa vụ thi hành Bản án nêu trên, tuy nhiên trước đó ông CH và bà H2 đã thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của mình cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H4 và tặng cho các quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Tố T, cụ thể: Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.954m<sup>2</sup>; thửa đất số 58, tờ bản đồ số 45, diện tích 13.800m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Văn H4, bà Lê Thanh T1 (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2); Tặng cho Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 56, tờ bản đồ số 45, diện tích 5.169m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05 (độc lập), diện tích 2.300m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho bà Mai Thị Tố T (theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/8/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2). Ông CH cho rằng việc chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất phát sinh trước khi Bản án số 209/2020/DS-PT có hiệu lực pháp luật, đồng thời các quyền sử dụng đất là của mình ông, bởi lẽ ông và bà H2 đã ly hôn vào năm 2004 (theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 14/QĐTTLH của Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo), ông và bà H2 đã có văn bản thoả thuận chia tài sản chung của vợ chồng được xác lập vào ngày 13/02/2012. Xét thấy, việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tặng cho quyền sử dụng đất của ông CH, bà H2 là trong quá trình Toà án đang giải quyết vụ án, ông bà đủ khả năng nhận thức được nghĩa vụ của bị đơn trong trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà M; hơn nữa, các quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là hộ gia đình và khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 57, 58 cho vợ chồng ông H4 và ký kết Hợp đồng tặng cho 02 thửa đất số 56, 03 cho bà T cũng có các thành viên trong hộ gia đình ông CH ký giao kết. Mặt khác, tại nội dung Bản án dân sự phúc thẩm số 139/2016/DSPT ngày 08/9/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện việc bà Phạm Thị Như H2 thừa nhận từ ngày 20/10/2008 đến ngày 25/01/2013 bà có vay nợ của bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 442.000.000 đồng và theo quyết định của Bản án thì bà H2 phải có trách nhiệm trả số tiền nêu trên cho bà H và tiền lãi chậm trả theo quy định, bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm. Như vậy, khoản nợ giữa bà H2 và bà H đã phát sinh trước khi bà H2 với ông CH thoả thuận chia tài sản sau ly hôn, việc ông CH với bà H2 cho rằng tất cả tài sản nêu trên là thuộc quyền định đoạt của ông CH vì ông và bà đã tự thoả thuận phân chia là không phù hợp và không có căn cứ.

Ông CH, bà H2 phải thi hành án đối với quyết định của Bản án nêu trên, tuy nhiên ông CH, bà H2 không thi hành nghĩa vụ trả nợ mà còn thực hiện

chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của mình đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn H4 và tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà Mai Thị Tố T là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Như vậy, cấp sơ thẩm xác định các giao dịch dân sự giữa ông CH, bà Hải với ông H4, bà T1; giữa ông CH, bà H2 với bà T là là giao dịch giả tạo nên vô hiệu là có cơ sở. Tài sản trước khi tặng cho, chuyển nhượng là tài sản chung của hộ ông Mai Đình CH chưa được phân chia theo phần nên cấp sơ thẩm xác định toàn bộ giao dịch dân sự giữa hộ ông CH với ông H4 bà T1 và giữa hộ ông CH với bà T vô hiệu là phù hợp.

Đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 45, diện tích 10.954m<sup>2</sup>; thửa đất số 58, tờ bản đồ số 45, diện tích 13.800m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk bị đơn ông CH, bà H2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H4, bà Lê Thanh T1 đều cho rằng 02 thửa đất trên là tài sản của ông H4 bà T1, ông CH bà H2 chỉ mượn đất đứng tên để vay ngân hàng; tuy nhiên ông bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về lời trình bày của mình. Ngoài ra, đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 45, diện tích 5.169m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk bị đơn ông CH, bà H2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T cho rằng trước khi ký kết việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì ông CH bà H2 có thể chấp quyền sử dụng đất để vay ngân hàng, nhưng đến hạn không có khả năng trả nợ nên bà T là người trả nợ cho ông CH bà H2, tuy nhiên trong quá trình giải quyết bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về lời trình bày của mình, đồng thời theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800983 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 09/12/2010 thể hiện Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 56 cho hộ ông Mai Đình CH, như vậy việc ông CH bà H2 thế chấp quyền sử dụng đất này đã có sự đồng ý của các thành viên trong hộ ông CH, trong đó có bà T nên việc bà T trả nợ Ngân hàng là thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định. Do đó, ý kiến trình bày của ông CH, bà H2, ông H4, bà T1 và bà T là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05 (độc lập), diện tích 2.300m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800983 được Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 21/01/2002 cho hộ ông Mai Đình CH, thì ngày 06/8/2020 hộ ông Mai Đình CH ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho bà Mai Thị Tố T (theo Hợp đồng tặng cho ngày 06/8/2020 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thị T2, số công chứng 003101 – quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) và ngày 10/8/2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký huyện E chính lý thay đổi chủ sử dụng đất là bà Mai Thị Tố T. Ngày 12/8/2020, bà T ký kết Hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 03 tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam –



Chi nhánh Bắc Đẩu Lấp – Phòng giao dịch E, ngày 29/3/2022 đã xoá thế chấp, ngày 29/3/2022 bà T tiến hành tách thửa đối với thửa đất số 03 thành các thửa đất sau: Thửa số 15 (diện tích 804m<sup>2</sup>), thửa số 16 (diện tích 802m<sup>2</sup>), thửa số 17 (diện tích 694m<sup>2</sup>), thuộc tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện E. Ngày 29/3/2022, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15 cho ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16 cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17 cho ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P (việc chuyển nhượng đều được ký kết tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2). Xét thấy, việc bà T xác lập hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên là trong thời gian đang có tranh chấp; đồng thời nguồn gốc các thửa đất nêu trên là tài sản của hộ gia đình ông Mai Đình CH, ông CH và bà H2 đang phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của Bản án đã có hiệu lực pháp luật cho nên việc tặng cho bà T quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ, tuy nhiên sau khi xoá thế chấp bà T lại thực hiện tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q bà TR, ông H5 bà P, ông L bà N trong khi bà biết rõ thửa đất đang tranh chấp và việc chuyển nhượng các thửa đất sẽ không còn tài sản để thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông CH bà H2 nhưng bà vẫn cố tình thực hiện giao dịch chuyển nhượng; mặt khác khi nhận chuyển nhượng ông Q bà TR, ông H5 bà P, ông L bà N phải có nghĩa vụ tìm hiểu thông tin liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng tuy nhiên ông bà vẫn thực hiện giao kết chuyển nhượng khi đất đang có tranh chấp; như vậy không thể xác định ông bà là người thứ ba ngay tình. Do đó, cấp sơ thẩm xác định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 15, 16, 17 thuộc tờ bản đồ số 101 vô hiệu do giả tạo là có cơ sở.

Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Đình CH và bà Phạm Thị Như H2, của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tô T, ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị Thu TR, ông Lê Thanh H5 và bà Trần Minh P, ông Nguyễn Xuân L và bà Hoàng Thị N.

[4] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, xét thấy:

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ông Q bà TR, ông H5 bà P có yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu, do đó cấp sơ thẩm đã xác định lỗi và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu để bảo đảm quyền lợi cho ông bà nêu trên là phù hợp.

Đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông L bà N, giữa hộ ông CH với ông H5 bà T1 và hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông CH, bà H2, ông B với bà T thì trong quá

trình giải quyết ông L bà N, ông H5 bà T1 và bà T không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không đặt ra để giải quyết là phù hợp và ông L bà N, ông H5 bà T1, bà T có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

[5] Hiện nay, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 101, diện tích 804m<sup>2</sup>, tại thôn Đ, xã N, huyện E đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Xuân L và bà Hoàng Thị N vào ngày 08/4/2022 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 244394); thửa đất số 16, tờ bản đồ số 101, diện tích 802m<sup>2</sup>, tại thôn Đ, xã N, huyện E đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR vào ngày 08/4/2022 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 244393); thửa đất số 17, tờ bản đồ số 101, diện tích 694m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, huyện E đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P vào ngày 08/4/2022 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 244392). Tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn có đơn rút yêu cầu huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng trên, do đó Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này và kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai điều chỉnh biên động đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp.

Ngoài ra, theo phân tích tại mục [3] thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Mai Đình CH với ông Nguyễn Văn H4, bà Lê Thanh T1 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2, ông Mai Hoài B với bà Mai Thị Tố T là vô hiệu. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800984 đối với thửa đất số 57 đã được chỉnh lý người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H4 và bà Lê Thanh T1 ngày 14/8/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800985 đối với thửa đất số 58 đã được chỉnh lý người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H4 và bà Lê Thanh T1 ngày 14/8/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800893 đối với thửa đất số 56 đã được chỉnh lý biên động người sử dụng đất là bà Mai Thị Tố T vào ngày 10/8/2020; do đó cần kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai điều chỉnh biên động đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, cấp sơ thẩm không kiến nghị về nội dung này là thiếu sót.

[6] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa đối với tài sản là các thửa đất số 56, 57 và 58 tờ bản đồ số 45, địa chỉ thửa đất tại xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Buộc ông Mai Đình CH và bà Phạm Thị Như H2 phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 2.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, tổng cộng là 5.000.000 đồng, mỗi người phải chịu 2.500.000 đồng.

Bà Ứng Thị M được nhận lại 5.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, khi thu được từ ông CH bà H2.

[8] Về án phí:

[8.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Ứng Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà M số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai thu số 0000345 ngày 23/7/2021 và theo biên lai thu số 0011237 ngày 29/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E. Bà Nguyễn Thị Ngọc H là người cao tuổi có đơn xin miễn tạm ứng án phí dân sự nên không đề cập xem xét giải quyết.

Bị đơn ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, mỗi người phải chịu 150.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền mà bà T phải trả cho ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P và số tiền mà bà T phải trả cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR là; cụ thể:  $72.000.000đ + 2\% \times (2.392.500.000đ - 2.000.000.000đ) = 79.850.000$  đồng.

[8.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T, ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N, ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; cụ thể:

Bị đơn ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo biên lai thu số 0011851 ngày 12/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông L, bà N đã nộp theo biên lai thu số 0011873 ngày 18/12/2023 và biên lai thu số 0011972 ngày 02/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông H5, bà P đã nộp theo biên

lai thu số 0011874 ngày 18/12/2023 và biên lai thu số 0011974 ngày 02/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Q, bà TR đã nộp theo biên lai thu số 0011872 ngày 18/12/2023 và biên lai thu số 0011973 ngày 02/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T, ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N, ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 122, Điều 124; Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 50, 105, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003; các điều 170, 179, 188 Luật Đất đai năm 2013; các điều 40, 48, 54 của Luật Công chứng 2014; Điều 2 Luật người cao tuổi; Khoản 2 Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H và bà Ứng Thị M.

[1.1] Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2, giữa bên tặng cho là ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2, ông Mai Hoài B với bên nhận tặng cho là bà Mai Thị Tố T đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 45, diện tích 5.169m<sup>2</sup> và thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05 (Độc lập), diện tích 2.300m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

[1.2] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/8/2020, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2, giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2, bà Mai Thị Tố T, ông Mai Hoài B với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H4, bà Lê Thanh T1 đối với thửa đất số 57, diện tích 10.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 58, diện tích 13.800m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

[1.3] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2, giữa bên chuyển nhượng là bà Mai Thị Tố T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 101, diện tích 802 m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

[1.4] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2, giữa bên chuyển nhượng là bà Mai Thị Tố T với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 101, diện tích 694m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

[1.5] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T2, giữa bên chuyển nhượng là bà Mai Thị Tố T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 101, diện tích 804m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

[1.6] Buộc ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR trả lại ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2, bà Mai Thị Tố T, ông Mai Hoài B diện tích đất 802m<sup>2</sup>, 02 cây bơ, 03 cây sầu riêng, 02 cây cau, 40m hàng rào xây bằng gạch cao 02m. Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 101, diện tích 802m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: phía đông giáp suối, tây giáp đường Hồ Chí Minh, phía nam giáp thửa số 15 (ông L bà N), phía bắc giáp thửa số 17 (ông H5 bà P).

[1.7] Buộc ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P trả lại cho ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2, bà Mai Thị Tố T, ông Mai Hoài B diện tích đất 694m<sup>2</sup>. Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 101, diện tích 694m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: phía đông giáp suối, tây giáp đường Hồ Chí Minh, phía nam giáp thửa số 16 (ông Q bà TR), phía bắc giáp đất ông H6 bà H7.

[1.8] Buộc ông Lê Xuân L, bà Hoàng Thị N trả lại ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2, bà Mai Thị Tố T, ông Mai Hoài B diện tích đất 804m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là: 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 128,7m<sup>2</sup>, mái hiên khung sắt, lợp tôn diện tích 22,1m<sup>2</sup>, 01 nhà vệ sinh diện tích 3,75m<sup>2</sup>, 40m hàng rào bằng sắt, 01 trụ cổng, 45m hàng rào xây bằng gạch, cao 02m. Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 101, diện tích 804m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: phía đông giáp suối, tây giáp đường Hồ Chí Minh, phía nam giáp ông A, phía bắc giáp thửa số 16 (ông Q, bà TR).

[1.9] Buộc bà Mai Thị Tố T trả cho ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P số tiền 255.000.000 đồng mà bà Tâm đã nhận từ ông H5 bà P và bồi thường cho

ông H5 bà P số tiền 905.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.160.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi triệu đồng).

[1.10] Buộc bà Mai Thị Tô T trả cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR số tiền 255.000.000 đồng mà bà T đã nhận từ ông Q, bà TR và bồi thường cho ông Q, bà TR số tiền 977.500.000 đồng. Tổng cộng là 1.232.500.000 đồng (Một tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

Ông L bà N, ông H4 bà T1, bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đề cập giải quyết. Nếu ông L bà N, ông H4 bà T1, bà T có yêu cầu thì có quyền khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

[2]. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa đối với tài sản là các thửa đất số 56, 57 và 58 tờ bản đồ số 45, địa chỉ thửa đất tại xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau: Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 101, diện tích 804m<sup>2</sup> cấp cho ông Nguyễn Xuân L bà Hoàng Thị N; Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 101, diện tích 802m<sup>2</sup> cấp cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR; Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 101, diện tích 694m<sup>2</sup> cấp cho ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P. Các thửa đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 08/4/2022.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai điều chỉnh biến động đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai điều chỉnh các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho hộ ông Mai Đình CH, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800984 (đối với thửa đất số 57) đã được chỉnh lý người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H4 và bà Lê Thanh T1 ngày 14/8/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800985 (đối với thửa đất số 58) đã được chỉnh lý người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H4 và bà Lê Thanh T1 ngày 14/8/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800893 (đối với thửa đất số 56) đã được chỉnh lý biến động người sử dụng đất là bà Mai Thị Tô T vào ngày 10/8/2020.

Các đương sự liên quan có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc ông Mai Đình CH và bà Phạm Thị Như H2 phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền chi phí định giá tài sản, tổng cộng là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Như vậy, ông CH và bà H2 mỗi người phải chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Bà Ung Thị M được nhận lại 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, khi thu được từ ông CH bà H2.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Ung Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà M số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai thu số 0000345 ngày 23/7/2021 và theo biên lai thu số 0011237 ngày 29/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Bị đơn ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, mỗi người phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi ngàn đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T phải chịu 79.850.000 đồng (Bảy mươi chín triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Mai Đình CH, bà Phạm Thị Như H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tố T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo biên lai thu số 0011851 ngày 12/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L, bà Hoàng Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông L, bà N đã nộp theo biên lai thu số 0011873 ngày 18/12/2023 và biên lai thu số 0011972 ngày 02/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H5, bà Trần Minh P mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông H5, bà P đã nộp theo biên lai thu số 0011874 ngày

18/12/2023 và biên lai thu số 0011974 ngày 02/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu TR mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông Q, bà TR đã nộp theo biên lai thu số 0011872 ngày 18/12/2023 và biên lai thu số 0011973 ngày 02/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7 và 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 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 Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Ngọc Sâm**