

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 240/2024/DS-PT

Ngày 01/8/2024

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

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

**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 Trần Duy Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hườn, ông Trần Duy Phương.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Đức Anh - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 7 năm 2024 và ngày 01 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 65/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2024/QĐPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 192/2024/QĐ-PT ngày 13/6/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 12/2024/QĐPT-DS ngày 09/7/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 13/2024/TB-TA ngày 23/7/2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà H J Niê, sinh năm 1988; Địa chỉ: Buôn C, xã C1, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022). Địa chỉ: Số 100 Quốc lộ 14, thôn T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông; Có mặt.

**2. Đồng bị đơn:**

2.1. Ông Đinh Việt T2, sinh năm 1985; Bà Trần Thị Thanh X, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn 2, xã E, thành phố B, tỉnh Đ (Bà Trần Thị Thanh X ủy quyền cho ông Đinh Việt T theo văn bản ngày 24/10/2022) ông Đinh Việt T – Có mặt.

2.2 Ông Hà Văn T3, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ Liên Gia 7, tổ dân phố 2, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2.3 Ông Trần Hoàng L, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn 7, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Bà Đặng Thị Nhật T4, sinh năm 1990; Địa chỉ: TDP 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Văn T3, ông Trần Hoàng L và bà Đặng Thị Nhật T4 là ông Võ Bảo T5, sinh năm 1988 (theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2022 và 18/5/2023) – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1 Ủy ban nhân dân xã C, huyện huyện C1, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện tham gia tố tụng: Ông Y S Niê – Chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, huyện huyện C1, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt

3.2 Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B; Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Ngô Thị H, sinh năm 1992; Địa chỉ: 252 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.3 Bà H Y Niê, sinh năm 1946 – Vắng mặt

3.4 Ông Y O Ayũn, sinh năm 1985 – Có mặt

3.5 Bà H K Niê, sinh năm 1990 – Vắng mặt

3.6 Ông Y T Niê, sinh năm 1989 – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Buôn C, xã C1, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk.

3.7 Vợ chồng ông Y L Niê, sinh năm 1973; Bà H T Êban, sinh năm 1981; Địa chỉ: Buôn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Đều có mặt

3.8 Vợ chồng ông Y S Niê, sinh năm 1984; bà H S Kbuôr, sinh năm 1991; Địa chỉ: Buôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Đều có mặt.

**4. Người kháng cáo:** Bà H J Niê, là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Vào khoảng tháng 10/2018 bà H J Niê bị nợ xấu không vay được Ngân hàng nên có thỏa thuận bằng miệng với ông Đinh Việt T2 về việc nhờ ông T2 đứng tên hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay là một năm, ông T2 lấy trước tiền lãi 100.000.000đ. Cộng vào số nợ gốc là bà H J nợ ông T2 900.000.000 đồng để trả Ngân hàng.

Đến ngày 26/10/2018 giữa bà H J và ông T2 đến UBND xã Cuôr Đăng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 389424, thuộc thửa đất số 36 tờ bản đồ 18, diện tích 2.480 m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 389425, thuộc thửa số 73,74 tờ bản đồ 27, diện tích 15.930 m<sup>2</sup> đều tọa lạc tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng là giả cách, không có việc giao nhận tiền tại Ủy ban nhân dân xã Cuôr Đăng, không có việc bàn giao đất giữa bà H J với ông T2.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà H J vẫn quản lý sử dụng đất, đến ngày 26/9/2019 bà H J thỏa thuận bằng miệng chuyển nhượng cho ông T2 diện tích đất rộng 25 mét, dài 50 mét nằm trong thửa đất 36, tờ bản đồ 18 với số tiền 1.250.000.000đ, trừ tiền bà H J nợ 900.000.000 đồng, ông T2 nợ lại bà H J 350.000.000 đồng. Ông T2 thỏa thuận bằng miệng sẽ trả lại cho bà H J 350.000.000 đồng ngay khi ông ký hợp đồng trả lại cho bà H J diện tích đất rộng 25 mét, dài 58 mét, có 400 m<sup>2</sup> đất ở.

Theo thỏa thuận bằng miệng trong thời hạn 90 ngày kể ngày 26/9/2019 ông T2 sẽ trả lại cho bà H J số tiền 350.000.000 đồng và trả lại diện tích đất rộng 25 mét, dài 58 mét, có 400 m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất 36, tờ bản đồ 18 và thửa đất 73,74 tờ bản đồ 27, sau đó ngày 17/6/2022 tình cờ gia đình bà H J gặp ông T2 và yêu cầu ông T2 trả

lại đất nên ông T2 ký giấy cam kết, trả lại diện tích đất rộng 25 mét, dài 58 mét, có 400 m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất 36, tờ bản đồ 18 và thửa đất 73,74 tờ bản đồ 27 và có sự chứng kiến của ông Y L Niê và Y Y Bkrông.

Giấy cam kết viết ngày 17/6/2022 có nội dung: ông T2 cam kết trả lại diện tích đất rộng 25 mét, dài 58 mét thuộc thửa đất 36, tờ bản đồ 18 và thửa đất 73,74 tờ bản đồ 27 cho bà H J, thời gian 45 ngày tính từ ngày 17/6/2022 đến ngày 01/8/2022.

Giấy cam kết viết ngày 21/6/2022 giấy gửi UBND xã Cuôr Đăng có nội dung: Ông T2 cam kết việc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tạm thời và cam kết sẽ trả lại đất rẫy và diện tích đất ở 25m x 58m cho bà H J trong vòng 45 ngày từ ngày 21/6/2022 đến 06/8/2022.

Từ những nội dung nêu trên, xét thấy việc giao dịch giữa bà H J và ông T2 là giao dịch giả cách, không đúng với bản chất của hợp đồng chuyển nhượng và xét thấy việc ông T2, bà X chuyển nhượng lại cho ông T3 và ông L, bà T4 là hành vi lừa đảo nhằm chiếm đoạt tài sản của bà H J. Vì vậy bà H J yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2018 giữa bà H J và ông T2 được UBND xã Cuôr Đăng chứng thực số 323, quyền số 01/2018 SCT/HĐGD là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 giữa ông T2 và ông T3 được UBND xã Cuôr Đăng chứng thực số 137, quyền số 01/2022 SCT/HĐGD là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2022 giữa ông T2, bà X và ông L, bà T4 được Văn phòng công chứng Đỗ Xuân Bình công chứng số 01629, quyền số 01/2022 TP/SCC/HĐGD là vô hiệu.

*Bà H J Niê trình bày:* Bà H J Niê hoàn toàn đồng ý với nội dung trình bày của người đại diện theo uỷ quyền là ông T và không có ý kiến gì bổ sung.

*\* Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Đinh Việt T2 trình bày:*

Vào khoảng tháng 9/2018, do có quan hệ quen biết xã hội với bà H J và biết bà H J gặp hoàn cảnh khó khăn nên ông T2 có cho bà H J mượn số tiền 900.000.000 đồng, không tính lãi suất, mục đích là để H J giải quyết việc gia đình, thời hạn vay một tháng. Đến hạn bà H J không có tiền trả nên đã thoả thuận thống nhất chuyển nhượng 02 thửa đất lại cho ông T2 và ông T2 đi xem đất thì thấy giá trị đất với số nợ tương đương nên ông T2 đồng ý nhận chuyển nhượng. Vào ngày 26/10/2018 giữa bà H J và ông T2 đến UBND xã Cuôr Đăng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định của pháp luật và đã hoàn tất về mặt thủ tục, cũng như pháp lý. Sau khi chuyển nhượng do ông T2 chưa có điều kiện cũng như nhu cầu sử dụng nên tạm thời ông T2 cho H J tiếp tục quản lý, sử dụng. Một năm sau ông T2 đến nhận đất thì thấy bà H K Niê là em của H J đang ở trên đất và nói là H J hứa cho 25 mét đất ở và hoàn cảnh khó khăn nên ông T2 cũng đồng ý hứa sẽ cho.

Sau đó ông T2 tiếp tục đến đòi H J giao đất thì phía gia đình H J cố tình làm khó và bắt làm cam kết này kia, do ông T2 có hứa sẽ cho H K 25 mét nên ông T2 đã ký vào 02 giấy cam kết hứa sẽ giao lại đất, nhưng những nội dung trong giấy cam kết là do bên gia đình H J soạn và vì áp lực nên ông T2 ký, việc cam kết diễn ra vào khoảng tháng 6 năm 2022 và chỉ có một mình ông T2 ký nên cam kết không có giá trị pháp lý.

Nay bà H J khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa bà H J và ông T2 là vô hiệu thì ông T2 không đồng ý, bởi lẽ giao dịch giữa ông T2 và H J đã thực hiện từ năm 2018, giao dịch trên dựa cơ sở tự nguyện của hai bên, H J có đầy đủ về năng lực hành vi dân sự, đất chuyển nhượng đầy đủ pháp lý, không bị tranh chấp hay kê biên và thủ tục chuyển nhượng đúng quy trình, đã hoàn tất về mặt pháp lý theo quy định của pháp luật. Vì vậy ông T2 đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Còn đối với lời hứa sẽ cho bà H K Niê diện tích đất 25m x 58m thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ 18 thì ông T2 với ông L, bà T4 đã thoả thuận tách thửa và hai bên đồng ý sẽ giao lại cho bà H K Niê.

*\* Quá trình tham gia tố tụng đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có yêu cầu phản tố ông Hà Văn T3 và ông Trần Hoàng L, bà Đặng Thị Nhật T4 là ông Võ Bảo T5 trình bày:*

- Ông Hà Văn T3 có yêu cầu phản tố: Vào ngày 14/6/2022 ông T3 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X thửa đất 73, 74 tờ bản đồ số 27, diện tích 15.930m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk với số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar. Về thủ tục chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định và đã hoàn tất về mặt pháp lý. Về nguồn gốc quyền sử dụng đất là ông T2, bà X nhận chuyển nhượng từ bà H J nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên đang cho bà H J quản lý, sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T3 đến nhận đất thì bị bà H J và gia đình cản trở, không chịu bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp của ông Hà Văn T3 nên ông T3 đã yêu cầu phản tố, đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T3 với ông T2, bà X và buộc bà H J bàn giao toàn bộ tài sản trên thửa đất 73, 74 tờ bản đồ số 27, diện tích 15.930m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk cho ông T3.

- Ông Trần Hoàng L, bà Đặng Thị Nhật T4 có yêu cầu phản tố: Theo như bản án số 70/2021/DSST ngày 24/6/2021 của Toà án Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; Quyết định thi hành án số 345/QĐ-CCTHADS ngày 16/12/2021 của Chi cục THADS huyện Cư M'gar và theo nhu cầu của ông T2, bà X đưa ra thì hai bên có giao dịch với nhau về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa số 36, tờ bản đồ 18, diện tích 2.480 m<sup>2</sup> (trong đó có sẵn 400 m<sup>2</sup> đất ở) tọa lạc tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar với nội dung cụ thể:

Ông L sẽ là người đứng ra phải trả số tiền phải thi hành án theo quyết định số 345 và các khoản chênh lệch khác, ngoài ra còn phải tách một phần diện đất cho ông T2, bà X 25m x 58m = 1.450 m<sup>2</sup> (phần diện đất ông T2 hứa cho bà H K Niê, trong đó có 60 m<sup>2</sup> đất ở), việc thoả thuận này các bên thực hiện bằng miệng, sau khi thống nhất giữa ông L, bà T4 và ông T2, bà X đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân Bình và thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất về mặt pháp lý. Về nguồn gốc đất thì ông T2, bà X nhận chuyển nhượng từ bà H J từ năm 2018, do ông T2, bà X chưa có nhu cầu sử dụng nên đang do bà H J quản lý, sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông L, bà T4 đến nhận đất thì bị bà H J và gia đình cản trở, không chịu bàn giao.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp của ông L, bà T4 nên ông L, bà T4 đã yêu cầu phản tố, đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà T4 với ông T2, bà X và buộc bà H J bàn giao toàn bộ tài sản trên thửa đất số 36, tờ bản đồ 18, diện tích 1.030 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Cuôr Đăng, huyện Cu M'gar, tỉnh Đăk Lăk cho ông L, bà T4.

Còn đối với việc ông T2 hứa sẽ cho bà H K Niê diện tích đất 25m x 58m thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ 18 thì giữa ông T2 và ông L, bà T4 đã thoả thuận làm thủ tục tách thửa và ông L, bà T4 cũng đồng ý sẽ giao lại cho bà H K Niê.

*\* Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. UBND xã C do ông Y S Niê đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 26/10/2018 UBND xã Cuôr Đăng tiếp nhận hồ chứng thực của bà H J Niê về việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H J Niê và ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X. Sau khi hai bên cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đúng quy định, UBND xã soạn hợp đồng chuyển nhượng và cho hai bên đọc lại hợp đồng, sau đó hai bên đã đồng ý và ký tên trước mặt tư pháp hộ tịch, cán bộ tư pháp hoàn tất hồ sơ trình ông Y P Ayun – phó chủ tịch xã ký duyệt và hồ sơ UBND xã đã trả hai bản cho hai bên mỗi bên một bản, UBND xã lưu lại một bản. Ngày 14/6/2022 UBND xã Cuôr Đăng tiếp nhận hồ chứng thực của ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X về việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X và ông Hà Văn T3. Sau khi hai bên cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đúng quy định, UBND xã soạn hợp đồng chuyển nhượng và cho hai bên đọc lại hợp đồng, sau đó hai bên đã đồng ý và ký tên trước mặt tư pháp hộ tịch, cán bộ tư pháp hoàn tất hồ sơ trình ông Y S Niê – phó chủ tịch xã ký duyệt và hồ sơ UBND xã đã trả hai bản cho hai bên mỗi bên một bản, UBND xã lưu lại một bản.

2. Văn phòng công chứng Đỗ Xuân Bình do bà Ngô thị H đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 21/01/2022 Văn phòng công chứng Đỗ Xuân Bình nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hoàng L, bà Đặng Thị Nhật T4 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ 18, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077768, do sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 05/11/2018, đứng tên ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X. Sau khi tiếp nhận, qua kiểm tra đầy đủ cơ sở pháp lý, Văn phòng xác định các bên tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với quy định, với đạo đức xã hội nên Văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng theo văn bản công chứng số 01629, quyền số 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2022 của Văn phòng công chứng Đỗ Xuân Bình, việc công chứng trên hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật cả về nội dung và trình tự. Vì vậy Văn phòng đề nghị Toà án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và quy định của pháp luật để giải quyết án.

3. Theo các bản tự khai bà H Y Niê trình bày: Bà là mẹ ruột của bà H J Niê, năm 1995 bà và chồng bà là ông Y W Hwing (chết năm 2015) được UBND huyện Cu M'gar cấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 73, 74 tờ bản đồ 27 diện tích 15.930 m<sup>2</sup> và thửa số 36 tờ bản đồ 18 diện tích 2.480 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Cuôr Đăng, huyện Cu M'gar. Năm 2010 vợ chồng bà có hợp gia đình và thống nhất chia đôi với thửa 73, 74 tờ bản

đồ 27 diện tích 15.930 m<sup>2</sup>, cụ thể: Chia cho Y L Niê, sinh năm 1973 diện tích 6.850 m<sup>2</sup>; cho Y S Niê, sinh năm 1984 diện tích 3.030 m<sup>2</sup>; cho H K Niê, sinh năm 1990 diện tích 3.000 m<sup>2</sup>; cho Y T Niê, sinh năm 1989 diện tích 3.000 m<sup>2</sup>. Việc chia đất chỉ thực hiện bằng miệng, không có văn bản gì. Sau khi chia mỗi người tự nhận phần của mình và canh tác, quản lý, sử dụng. Đối với thửa 36 tờ bản đồ 18 diện tích 2.480 m<sup>2</sup> đây là thửa đất ở và hiện nay bà cùng với các con là H J, H K và Y T đang sống trên thửa đất này. Năm 2013 vợ chồng bà bị nợ xấu không vay được tiền Ngân hàng nên đã uỷ quyền cho H J Niê đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để đứng ra vay Ngân hàng, việc này chỉ vợ chồng bà và bà H J biết, các thành viên khác không biết. Còn việc giữa bà H J và ông T2, bà X có nợ nần hay giao dịch chuyển nhượng đất như thế nào thì bà hoàn toàn không biết. Nay quyền và lợi ích của bà bị xâm phạm nên bà đề nghị Toà án giải quyết theo yêu cầu của bà H J Niê.

4. Theo các bản tự khai của bà H K Niê, ông Y S Niê, ông Y T Niê, ông Y L Niê cùng trình bày: Các ông bà này là anh chị em ruột với bà H J Niê và là con của ông Y W Hwing và bà H Y Niê. Theo đó các anh chị em trong nhà được biết, năm 1995 bố là ông Y W Hwing (chết năm 2015), mẹ là bà H Y được UBND huyện Cư M'gar cấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 73, 74 tờ bản đồ 27 diện tích 15.930 m<sup>2</sup> và thửa số 36 tờ bản đồ 18 diện tích 2.480 m<sup>2</sup> (đều do H J Niê đứng tên), các thửa đất trên tọa lạc tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar. Năm 2010, bố mẹ đã họp mặt anh chị em trong gia đình để chia cho các thành viên gia đình một phần diện tích đất thuộc thửa 73, 74 tờ bản đồ 27 để canh tác, tuy nhiên tại thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng, nên việc phân chia chỉ thực hiện bằng miệng, không lập văn bản giấy tờ gì, sau khi chia phần của ai người này nhận và canh tác, quản lý, sử dụng. Cụ thể: bà H K Niê được chia diện tích 3.000 m<sup>2</sup>, trong đó có khoảng 275 cây cà phê trồng năm 1995, 50 trụ tiêu trồng 2013, 05 cây măng cầu trồng năm 2019, 05 cây sầu riêng trồng năm 2019; Ông Y S Niê được chia diện tích 3.030 m<sup>2</sup>, trong có khoảng 430 cây cà phê trồng năm 1995, 350 trụ tiêu trồng 2013, 05 cây măng cầu sim trồng năm 2019, 35 cây sầu riêng trồng năm 2014, 10 cây mắc ca trồng năm 2019 và 100 cây chuối trồng năm 2021; Ông Y T Niê được chia diện tích 3.050 m<sup>2</sup>, trong có khoảng 440 cây cà phê trồng năm 1995, 350 trụ tiêu trồng năm 2012, 25 cây sầu riêng trồng năm 2014, 10 cây Cao trồng năm 2019, 25 cây mắc ca trồng năm 2019, 01 cây Óc chó trồng năm 2020, 02 cây Măng cụt trồng năm 2019, 02 cây vú sữa trồng năm 2021, 03 cây Dâu da trồng năm 2020, 05 cây mít trồng năm 2019 và 20 cây bơ trồng năm 2020; Ông Y L Niê được chia diện tích 6.850m<sup>2</sup>, trong có khoảng 840 cây cà phê trồng năm 1995, 600 trụ tiêu trồng năm 2012, 50 cây sầu riêng trồng năm 2014; 07 cây sầu riêng trồng năm 2017, 10 cây sầu riêng trồng năm 2021, 10 cây cau trồng năm 2020, 10 cây mắc ca trồng năm 2020, 16 cây bơ trồng năm 2014 và 100 cây chuối trồng năm 2021.

Đối với thửa đất số 36 tờ bản đồ 18 diện tích 2.480 m<sup>2</sup>, đây là thửa đất ở và hiện nay có bà H Y Niê (là mẹ), gia đình bà H K Niê, ông Y T Niê và gia đình bà H J Niê đang sống trên thửa đất này. Còn việc giữa bà H J Niê và ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X có nợ nần hay giao dịch chuyển nhượng đất như thế nào thì bà H K Niê, ông Y S Niê, ông Y T Niê, ông Y L Niê hoàn toàn không biết. Nay quyền và lợi ích của bà H K Niê, ông Y S Niê, ông Y T Niê, ông Y L Niê bị xâm phạm nên cùng đề nghị Toà án giải quyết theo yêu cầu của bà H J Niê.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b,c khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 118, 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; các Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 42, Điều 47 Luật công chứng năm 2013;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H J Niê về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2018 giữa bà H J Niê và ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X được UBND xã Cuôr Đăng công chứng số 323, quyền số 01/2018 SCT/HĐGD là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 giữa Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X và ông Hà Văn T3 được UBND xã Cuôr Đăng công chứng số 137, quyền số 01/2022 SCT/HĐGD là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2022 giữa Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X và ông Trần Hoàng L, bà Trần Thị Nhật T4 được Văn phòng công chứng Đỗ Xuân Bình công chứng số 01629, quyền số 01/2022 TP/SCC/HĐGD là vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hà Văn T3. Công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X với ông Hà Văn T3 đối với các thửa số 73,74 tờ bản đồ 27, diện tích 15.930 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077769 do sở Tài nguyên và môi trường cấp ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X ngày 05/11/2018 và đăng ký biến động cho ông Hà Văn T3 ngày 24/6/2022. Buộc bà H J Niê có nghĩa vụ giao lại toàn bộ diện tích thửa đất và tài sản trên đất cho ông Hà Văn T3.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Hoàng L, bà Đặng Thị Nhật T4. Công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X với ông Trần Hoàng L, bà Đặng Thị Nhật T4 thửa đất số 36 tờ bản đồ 18, diện tích 2.480 m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 077768 do sở Tài nguyên và môi trường cấp ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X ngày 05/11/2018 và đăng ký biến động cho vợ chồng ông L, bà T4 ngày 26/01/2022. Buộc bà H J Niê có nghĩa vụ giao lại toàn bộ diện tích thửa đất và tài sản trên đất cho ông Trần Hoàng L, bà Đặng Thị Nhật T4.

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

Ngày 23/01/2024 nguyên đơn bà H J Niê kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ và hủy bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án, đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết

vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của bà H J Niê, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bà H J Niê có vay tiền ông T2, bà X và có việc nhờ ông T2 bà X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, vì hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 26/10/2028 giữa bà H J Niê chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng trong khi bà H J Niê cho rằng khoản nợ là 800.000.000 đồng và ông T2, bà X tính lãi trước 100.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng. Còn ông T2 cho rằng khoản nợ gốc là 900.000.000 đồng nhưng do bà H J không trả nợ được nên đã đồng ý chuyển nhượng 03 thửa đất số 36,73 và 74 để thanh toán nợ. Trong khi biên bản định giá ngày 07/12/2022 xác định thửa đất 73,74 là 2.531.866.700 đồng và thửa 36 có giá từ 350.000.000đ đến 400.000.000đ/sào. Tại giấy cam kết ngày 17/6/2022 có nội dung: ông T2 cam kết trả lại diện tích đất rộng 25 mét, dài 58 mét thuộc thửa đất 36, tờ bản đồ 18 và thửa đất 73,74 tờ bản đồ 27 cho bà H J, thời gian 45 ngày tính từ ngày 17/6/2022 đến ngày 01/8/2022. Tại giấy cam kết ngày 21/6/2022 gửi UBND xã Cuôr Đăng có nội dung: Ông T2 cam kết việc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tạm thời và cam kết sẽ trả lại đất rẫy và diện tích đất 25m x 58m cho bà H J trong vòng 45 ngày từ ngày 21/6/2022 đến 06/8/2022. Ông T2 thừa nhận chữ ký nhưng cho rằng do sức ép từ phía gia đình bà H J nên với ký, tuy nhiên trên thực tế thì gia đình bà H J vẫn là người quản lý sử dụng đất, tại giấy cam kết ông T2 xác nhận đã đọc, hiểu rõ cam kết và sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung mình cam kết. Như vậy bà H J chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T2 và bà X, mặc dù hợp đồng đã được chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên không có việc giao nhận tiền và bàn giao đất do đó hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H J và ông T2, bà X chưa thực hiện xong. Bà H J ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T2, bà X nên chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với ông T2, bà X. Đối với ông T2, bà X là người ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T3, ông L, bà T4. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T3, ông L, bà T4 và tuyên buộc bà H J phải có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất tại các thửa đất 36,73,74 cho ông T3, ông L và bà T4 là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự tuyên xử chấp nhận kháng cáo của bà H J Niê, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

### **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 toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, 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 tố tụng:

[1.1] Bà H J Niê nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định UBND xã Cuôr Đăng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và đưa ông Y S Niê – Phó chủ tịch xã là người đại diện theo ủy quyền tuy nhiên chưa có văn bản ủy quyền hợp lệ của UBND xã Cuôr Đăng là vi phạm về tố tụng.



Cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại bản án sơ thẩm là vợ chồng ông Y O Ayũn, bà H K Niê, tuy nhiên thực tế thì ông Y O Ayũn là chồng bà H J Niê mà không phải là chồng của bà H K Niê, do đó việc xác định tư cách đương sự như trên là không đúng, vi phạm về tố tụng.

Cấp sơ thẩm không đưa Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk tham gia tố tụng để làm rõ trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X là vi phạm về tố tụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Bà H J Niê trình bày vào khoảng tháng 10/2018 bà H J Niê bị nợ xấu không vay được Ngân hàng nên có thỏa thuận bằng miệng với ông Đinh Việt T2 về việc nhờ ông T2 đứng tên hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến vay tiền Ngân hàng số tiền 800.000.000đ với thời hạn vay là một năm, ông T2 lấy trước tiền lãi 100.000.000đ. Cộng vào số nợ gốc là bà H J nợ ông T2 900.000.000đ để trả Ngân hàng. Ngày 26/10/2018 bà H J và ông T2 đến UBND xã Cuôr Đăng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 389424, thuộc thửa đất số 36 tờ bản đồ 18, diện tích 2.480 m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 389425, thuộc thửa số 73,74 tờ bản đồ 27, diện tích 15.930 m<sup>2</sup> đều tọa lạc tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả cách, không có việc giao nhận tiền tại Ủy ban nhân dân xã Cuôr Đăng, không có việc bàn giao đất giữa bà H J với ông T2.

Bị đơn ông Đinh Việt T2 trình bày vào khoảng tháng 9/2018, do có quan hệ quen biết xã hội với bà H J và biết bà H J gặp hoàn cảnh khó khăn nên ông T2 có cho bà H J mượn số tiền 900.000.000đ, không tính lãi suất, mục đích là để bà H J giải quyết việc gia đình, thời hạn vay một tháng. Đến hạn bà H J không có tiền trả nên đã thỏa thuận thống nhất chuyển nhượng 02 thửa đất lại cho ông T2 và ông T2 đi xem đất thì thấy giá trị đất với số nợ tương đương nên ông T2 đồng ý nhận chuyển nhượng. Vào ngày 26/10/2018 bà H J và ông T2 đến UBND xã Cuôr Đăng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định của pháp luật và đã hoàn tất về mặt thủ tục, cũng như pháp lý.

Xét ý kiến trình bày của bà H J Niê và ông Đinh Việt T2, thấy rằng có căn cứ xác định các bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất là do có quan hệ vay mượn tiền với nhau từ trước, đồng thời cũng chưa xác minh làm rõ việc bà H J Niê có vay tiền ông T2, bà X hay không, cũng như việc bà H J trình bày có nhờ ông T2, bà X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ.

[2.2] Xét quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 26/10/2018 bà H J Niê chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Việt T2 bà Trần Thị Thanh X 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 36 tờ bản đồ 18, diện tích 2.480 m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 389424 và thửa số 73,74 tờ bản đồ 27, diện tích 15.930 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 389425, do UBND huyện Cư M'gar cấp ngày 12/9/2013 cho bà H J Niê địa chỉ tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar. Với số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng 100.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND xã Cuôr Đăng chứng thực ngày 26/10/2018 và đã được đăng ký biến động theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077768 và số CP 077769 ngày

05/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X.

Ngày 14/6/2022, giữa ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà Văn T3 02 thửa đất gồm: Thửa đất 73, 74 tờ bản đồ số 27, diện tích 15.930m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 077769 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/11/2018 cho ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X, đất tọa lạc tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk với số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar ngày 15/6/2022.

Ngày 21/01/2022, ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 36 tờ bản đồ số 18, diện tích 2.480m<sup>2</sup> (có 400m<sup>2</sup> đất ở) cho ông Trần Hoàng L, bà Đặng Thị Nhật T4, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 077768 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/11/2018 cho ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X, đất tọa lạc tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk với số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân Bình, Tp. Buôn Ma Thuột vào ngày 21/01/2022.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 giữa ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X với ông Hà Văn T3 đối với 02 thửa đất gồm: Thửa đất 73, 74 tờ bản đồ số 27, diện tích 15.930m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077769 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/11/2018 cho ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X với số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar. Tuy nhiên, tại phần Chứng thực của UBND xã Cuôr Đăng chứng thực vào hai thời điểm khác nhau nhưng cùng số chứng thực và nội dung chứng thực, cụ thể 01 bản hợp đồng ngày 14/6/2022 do ông Hà Văn T3 cung cấp bản sao tại yêu cầu phản tố (Bút lục 69-70); 01 bản hợp đồng do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư M'gar cung cấp thông tin thì lại thể hiện ngày chứng thực là 15/6/2022 (Bút lục 97-98) nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét, xác minh để làm rõ nội dung này là vi phạm.

### [2.3] Về giá trị chuyển nhượng đất:

Giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H J Niê và ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X tại UBND xã Cuôr Đăng chứng thực ngày 26/10/2018 với số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng là không đúng thực tế với số tiền vay mà nguyên đơn cũng như bị đơn xác định. Mặt khác, kể từ ngày chuyển nhượng đất đến nay thì gia đình bà H J vẫn là người quản lý, sử dụng các thửa đất và tài sản gắn liền với đất, mặc dù thửa đất đã chuyển nhượng cho bên thứ ba. Trong quá trình giải quyết vụ kiện bà H J có cung cấp chứng cứ là Giấy cam kết đề ngày 17/6/2022 và ngày 21/6/2022 thể hiện: Giấy cam kết ngày 17/6/2022 có nội dung: ông T2 cam kết trả lại diện tích đất rộng 25 mét, dài 58 mét thuộc thửa đất 36, tờ bản đồ 18 và thửa đất 73,74 tờ bản đồ 27 cho bà H J, thời gian 45 ngày tính từ ngày 17/6/2022 đến ngày 01/8/2022. Tại Giấy cam kết ngày 21/6/2022 gửi UBND xã Cuôr Đăng có nội dung: Ông T2 đã xác định và thừa nhận việc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tạm thời và cam kết sẽ trả lại đất rẫy và diện tích đất 25m x 58m cho bà H J trong vòng 45 ngày từ ngày 21/6/2022 đến 06/8/2022. Cấp sơ thẩm cho rằng đối với hai bản cam kết của ông T2 không phát sinh giá trị pháp lý, tuy nhiên trên thực tế thì gia đình bà H J vẫn là người quản lý sử dụng các thửa đất trên. Tại phiên tòa phúc

thẩm, nguyên đơn cho rằng ngày 26/9/2019 bà H J thoả thuận bằng miệng chuyển nhượng cho ông T2 diện tích đất rộng 25 mét, dài 50 mét nằm trong thửa đất 36, tờ bản đồ 18 với số tiền 1.250.000.000đ, trừ tiền bà H J nợ 900.000.000 đồng, ông T2 nợ lại bà H J 350.000.000 đồng và đã rào chắn phần diện tích theo thỏa thuận. Tại giấy cam kết ông T2 xác nhận đã đọc, hiểu rõ cam kết và sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung mình cam kết. Do đó cần xác minh, làm rõ có hay không việc thỏa thuận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất như đã nêu trên hay không.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị đất trong khu vực đang tranh chấp có giá trị tương đương với giá trị hai bên thoả thuận chuyển nhượng là chưa đủ căn cứ. Tại Biên bản xác minh ngày 27/3/2023 (BL80) thể hiện giá trị đất thời điểm 2017-2018 tại UBND xã Cuôr Đăng. Tuy nhiên, trong biên bản chỉ xác định chung chung không nêu cụ thể vị trí đất, thửa đất, hơn nữa nội dung xác minh giá đất tại xã UBND Cuôr Đăng là chưa đảm bảo tính đúng đắn. Bởi lẽ, theo tài liệu cấp sơ thẩm thu thập là Bản án số 70/2021/DS-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (BL 126-123) thể hiện sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2, bà X đã thoả thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ 18 với kích thước mặt đường 25 m, chiều dài 50 m vào ngày 28/5/2019 với giá 1.100.000.000 đồng và ngày 24/6/2019, thoả thuận chuyển nhượng thửa 73,74 tờ bản đồ số 27 với giá 850.000.000 đồng, như vậy là tổng giá trị một phần đất tại thửa đất 36 và các thửa 73,74 tại thời điểm trên đã là 1.950.000.000 đồng (cả ba thửa đất trên ông T2 nhận chuyển nhượng từ bà H J Niê và được cấp giấy chứng nhận ngày 05/11/2018). Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà cấp sơ thẩm xác định tương đương với khoản tiền bà H J nợ ông T2 và bà X là 900.000.000 đồng để công nhận bà H J chuyển nhượng đất cho ông T2, bà X là chưa phù hợp. Cần phải xác minh các hộ dân liên kề tại vị trí đất đang có tranh chấp có biết giá trị chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng giữa bà H J và ông T2, bà X hay không và xác minh tại các cơ quan chuyên môn như: Cơ quan Thuế, Tài nguyên và môi trường, Tài chính kế hoạch huyện để làm rõ giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm bà H J Niê chuyển nhượng cho ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X vào ngày 26/10/2018 tại UBND xã Cuôr Đăng có phù hợp với nội dung bị đơn trình bày chuyển nhượng đất để thanh toán nợ hay không.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X chuyển nhượng cho ông Hà Văn T3 02 thửa đất gồm: Thửa đất 73, 74 được chứng thực tại UBND xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar ngày 15/6/2022 thể hiện giá trị tại hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, tuy nhiên tại biên bản định giá ngày 07/12/2022 (Bút lục số 58) xác định giá thị trường dao động khoảng 350.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng/1000 m<sup>2</sup> thì diện tích 15.930 m<sup>2</sup> có giá dao động từ 5.575.500.000 đồng đến 6.372.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đinh Việt T2, bà Trần Thị Thanh X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Hoàng L, bà Đặng Thị Nhật T4 đối với thửa đất 36 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân Bình, Tp. Buôn Ma Thuột ngày 21/01/2022 thể hiện giá trị tại hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại biên bản định giá ngày 07/12/2022 (Bút lục số 66) xác định giá thị trường dao động khoảng 350.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng/1000 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, đối với đất thổ cư (đất ở) thì dao động từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng/m ngang thì diện tích 2.480 m<sup>2</sup> có chiều ngang là 50 m có giá dao động từ 4.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000

đồng đối với đất có thổ cư (đất ở). Xét thấy, giá tiền chuyển nhượng theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp với giá thị trường chuyển nhượng đất tại thời điểm chuyển nhượng. Do đó, cần làm rõ giá trị thực tế giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T2, bà X với ông T3 và giữa ông T2, bà X với ông L, bà T4 để nhận định việc chuyển nhượng có ngay tình hay không.

Tại Công văn số 06/2023/CV-TA ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư M'gar (BL81) có yêu cầu cung cấp thông tin cấp và biến động đối với thửa đất 36,73,74, tuy nhiên tài liệu cung cấp chỉ thể hiện các hợp đồng chuyển nhượng đất từ ông Đinh Việt T2 chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng L, bà Đặng Thị Nhật T4 đối với thửa 36 và chuyển nhượng cho ông Hà Văn T3 đối với thửa 73,74 (BL82-98). Các tài liệu được cung cấp, chưa xác định việc chuyển nhượng chính lý biến động đã hoàn thành hay chưa cũng như những người nhận chuyển nhượng sau cùng là ông L, bà T4 và ông T3 có đang thế chấp các tài sản này cho cá nhân, tổ chức tín dụng hay đã chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, góp vốn... cho người khác hay không. Đề đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhằm giải quyết triệt để vụ án, cũng như để xem xét những người nhận chuyển nhượng đối với các quyền sử dụng đất này có ngay tình hay không.

[2.4] Về nguồn gốc đất: Quá trình giải quyết vụ kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: bà H Y Niê (là mẹ bà H J Niê), bà H K Niê, ông Y S Niê, ông Y T Niê và ông Y L Niê (là anh chị em bà H J Niê) trình bày nguồn gốc đất là vào năm 1995, bố là ông Y Wil Hwing (chết năm 2015), mẹ là bà H Y được UBND huyện Cư M'gar cấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 73, 74 tờ bản đồ 27 diện tích 15.930 m<sup>2</sup> và thửa số 36 tờ bản đồ 18 diện tích 2.480 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar. Năm 2010, các thành viên trong gia đình đã họp mặt anh chị em trong gia đình để phân chia đất nông nghiệp tại các thửa đất 73, 74 tờ bản đồ 27 cho các thành viên là anh em trong gia đình canh tác. Năm 2013 vợ chồng ông Y W Hwing, bà H Y Niê bị nợ xấu không vay được tiền Ngân hàng nên đã uỷ quyền cho H J Niê đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để đứng ra vay Ngân hàng. Do đó, cần làm rõ nguồn gốc đất để xác định bà H J Niê có thực tế được cấp quyền hay đại diện gia đình để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì mới có cơ sở để xác định bà H J Niê đủ tư cách cá nhân tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng hay không.

[2.5] Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm đã không giải thích cho các đương sự được biết về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo điểm 2 mục III về dân sự tại Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ để ghi nhận ý kiến các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp, hợp đồng vô hiệu hay không, để đương sự thực hiện quyền yêu cầu của mình là thiếu sót.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng: Cấp sơ thẩm xác định sai tư cách người tham gia tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, chưa làm rõ các nội dung tranh chấp còn mâu thuẫn. Đây là những thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do Bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà H

J Niê, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk để chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí tố tụng: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí sơ thẩm: Được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục chung.

[5.2] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bà H J Niê không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H J Niê.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về chi phí tố tụng: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí sơ thẩm: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà H J Niê không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà H J Niê đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0014872 và biên lai thu tiền số AA/2022/0002321 ngày 27/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

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:*

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện KSND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

*(đã ký)*

**Trần Duy Tuấn**