

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 41/2025/DS-PT

Ngày 08/5/2025

*V/v yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu và tranh
chấp quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Chí Công

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Bình;

Bà Cao Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2025/TLPT-DS ngày 16/01/2025 về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà A N; địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.
2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N1; địa chỉ: Thôn C, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
 - 3.1. Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.
 - 3.2. Anh Rơ Châm H; địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.
 - 3.3. Chị Rơ Châm H1' H2; địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3.4. Anh Rơ Châm H3; địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.5. Chị Rơ Châm H1' H4; địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.6. Anh Rơ Châm H5; địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.7. Anh Rơ Châm H6; địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.8. Chị Rơ Châm H1' H9, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.9. Chị Trần Thị Huyền T, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn C, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.10. Anh Trần Mạnh T1, sinh năm 2000; địa chỉ: Thôn C, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.11. Anh Trần Mạnh T2, sinh năm 2006; địa chỉ: Thôn C, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

(Chị Trần Thị Huyền T, anh Trần Mạnh T1 và anh Trần Mạnh T2 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N1 tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2024).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phan Văn N2, sinh năm 1965; địa chỉ: Xóm K, xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

4.2. Ông Hồ Thế T3, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4.3. Ông Lê Văn D, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bà A N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà A N trình bày:*

Trước đây gia đình bà tự khai hoang được một số diện tích đất, trong đó có diện tích 679,7m² tại thửa số 15, tờ bản đồ số 111, địa chỉ Làng Bi, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Rơ Châm H7 (nay là ông Trần Hữu T4), phía Tây giáp đất ông Lê Văn D, phía Nam giáp quốc lộ A và phía Bắc giáp đất trồng cao su. Hiện nay con bà là Rơ Châm H1' H2 đang có nhà và sinh sống trên thửa đất. Tuy nhiên bà Nguyễn Thị N1 làm giả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 01/4/2009 đối với diện tích 1000m² (nhưng thực tế là 679,7m² đất nông nghiệp), giả chữ ký của chồng bà là ông Rơ Châm H8 và giả

chữ ký của bà để làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bộ phận tiếp nhận hồ sơ một cửa của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã nhận hồ sơ theo giấy biên nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 119, quyển số 24 ngày 12/10/2012 nhưng chưa cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị N1 vì đang tranh chấp và gia đình bà đang sử dụng. Ngày ngày 12/10/2022, Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ đã hòa giải vụ việc nhưng không thành và hướng dẫn các bên khởi kiện ra Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 01/4/2009 giữa bên chuyển nhượng ông Rơ Châm H8, bà A N và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N1. Lý do: Chữ ký ông Rơ Châm H8, bà A N không đúng, đây là chữ ký giả mạo. Xác định quyền sử dụng đất đang có tranh chấp là diện tích 679,7m² tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111, địa chỉ Làng Bi, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà.

Tại Đơn xin điều chỉnh đơn khởi kiện được ghi ngày 11/01/2023, bà A N yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của UBND xã I ghi ngày 22/7/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Rơ Châm H8, bà A N và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N1, ông Trần Quốc C. Lý do: Chữ ký ông Rơ Châm H8 và A N không đúng, đây là chữ ký giả mạo và nội dung hợp đồng không đầy đủ và không đúng. Xác định quyền sử dụng đất đang có tranh chấp là diện tích 679,7m² tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111, địa chỉ Làng Bi, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà. Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2024, bà N khai khu đất tranh chấp với bà N1 do bà với ông H8 khai hoang rồi trồng mỳ, lúa khoảng 02ha, Năm 1996 không sử dụng mà bỏ hoang, sau đó từ năm 2000 sử dụng ổn định cho đến năm 2017 xảy ra tranh chấp với bà N1. Năm 2006 bà và ông H8 có thỏa thuận bán cho ông Phan Văn N2 một phần diện tích dài theo đường quốc lộ 19 là 16m, dài về sau 90m, ông N2 đặt cọc xe máy, sau đặt cọc không thấy ông N2 đưa tiền, khi gặp ông N2 thì ông N2 nói không đủ tiền nên chỉ mua 6m, còn lại 10m thì ông N2 nói bán lại cho bà N1 và ông C thì bà đồng ý. Sau đó nghe tin ông C chết, ông N2 bị bắt. Từ đó đến nay không thấy ông N2 đến đưa tiền cho vợ chồng bà để tiếp tục mua bán. Chiếc xe ông N2 đặt cọc đã bán cho người khác 1.000.000đ. Vợ chồng bà không bán đất cho ông Hồ Thế T3 và Trần Thị Thu. Bà K yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà, của ông H8, chữ ký xác nhận của lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã I.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A N trình bày: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có UBND xã I, huyện Đ chứng thực ngày 22/7/2005, số chứng thực 27, quyển số 01 và Xác định quyền sử dụng đất đang có tranh chấp (thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111; Địa chỉ thửa đất Làng Bi, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có diện tích đất 679,7 mét vuông) là của gia đình bà. Rút yêu cầu Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 01/4/2009. Vợ chồng bà có thỏa thuận miệng mua bán đất với ông Phan Văn N2 16m mặt đường 19 ngay thửa đất số 15 tờ bản đồ 111 đang tranh chấp với bà N1, chưa thỏa thuận giá cả, bà mới nhận đặt cọc của ông N2 chiếc xe máy, sau này bà bán được 1.000.000đ, còn lại bao nhiêu không biết và ông N2 chưa trả. Ông

N2 thỏa thuận mua 16m, rồi để lại 10m cho bà N1 ông C, còn 6m bán lại cho ông D thế nào bà không biết. Khi bán 16m đất, vợ chồng bà có thỏa thuận mua bán và thỏa thuận giá với cả vợ chồng bà Nhung C1, ông N2, ông T3 tại nhà ở làng B, xã I.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày:*

Ngày 09/5/2005 bà và chồng bà là ông Trần Quốc C (đã chết năm 2007) với ông Phan Văn N2 có nhận chuyển nhượng chung của vợ chồng ông Rơ Châm H8 và bà A N thửa đất tại Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai có diện tích chiều rộng mặt đường 16m x chiều dài 100m với giá 37.000.000 đồng. Khi đó thửa đất có giới cận phía đông giáp đất Rơ Châm H9; phía tây giáp đất Trần Thị T5; phía nam giáp đường Q; phía bắc giáp vườn cao su, trên đất là đất trống. Việc chuyển nhượng chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông H8, bà N có nói đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đang thế chấp ở tiệm V ở thị trấn C, huyện Đ và đưa cho vợ chồng bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác. Cũng trong ngày 09/5/2005 vợ chồng bà và ông Phan Văn N2 với vợ chồng ông Rơ Châm H8, bà A N thỏa thuận, thống nhất với nhau là vợ chồng bà nhận chuyển nhượng phần diện tích đất của thửa đất nêu trên có diện tích (chiều rộng mặt đường 10 m x chiều dài 100 m) với giá 27.000.000 đồng. Còn phần diện tích đất còn lại của thửa đất nêu trên có diện tích (chiều rộng mặt đường 6 m x chiều dài 100 m) là do ông Phan Văn N2 nhận chuyển nhượng với giá 10.000.000 đồng. Việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản. Trong ngày 09/5/2005 thì vợ chồng bà đã giao đủ số tiền 27.000.000 đồng cho vợ chồng ông Rơ Châm H8, bà A N, việc giao nhận tiền có lập “Giấy nhận tiền đề ngày 09/5/2005 có chữ ký người nhận tiền Rơ Châm H8”; ông Phan Văn N2 cũng đã giao đủ số tiền 10.000.000 đồng cho vợ chồng ông Rơ Châm H8, bà A N và bà A N có ghi nhận đủ số tiền 10.000.000 đồng trong “Giấy nhận tiền đề ngày 09 tháng 5 năm 2005”. Để có căn cứ hợp pháp cho việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì đến ngày 22/7/2005 thì vợ chồng bà với vợ chồng ông Rơ Châm H8, bà A N có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã I. Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2005 giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông H8, bà N là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Năm 2012 thì bà đi làm thủ tục, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng cho đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi giao đủ tiền thì gia đình bà cũng đã nhận đất sử dụng ổn định cho đến năm 2017 thì xảy ra tranh chấp với bà A N. Bà A N cho rằng đất mà bà đang sử dụng là của bà N nên xảy ra tranh chấp. Sự việc tranh chấp cũng đã được Ủy ban nhân dân xã I hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Nay bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A N, vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã I ngày 22/7/2005 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và chữ ký trong hợp đồng này là của ông Rơ Châm H8 và bà A N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N1 trình bày: Khi cùng mua chung với ông N2 đất của ông H8 và bà N thì chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập giấy tờ. Tiền vợ chồng bà giao cho ông H8 27.000.000đ là tiền mua thửa đất đang tranh chấp, giao

tiền tại nhà bà, khi giao cho ông H8, có người con trai của ông H8 đi cùng ông H8. Ông H8 là người viết, ký giấy nhận tiền ngày 09/5/2005, bà giữ giấy nhận tiền từ đó đến nay. Sau khi giao nhận tiền thì mới làm hợp đồng có ghi số thửa là do ông H8 và bà A N nói ra, Hợp đồng có xác nhận của xã I. Thửa đất bà mua đến năm 2012 bà kê khai và được đo đạc xác định thửa số 15, tờ bản đồ số 111, bà đã kê khai ở xã I, nhưng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận do bà N tranh chấp từ năm 2017.

** Người làm chứng ông Hồ Thế T3 trình bày:*

Ông với bà N1 trước đây là ở cùng xóm, còn bà A N, ông Rơ Châm H8 thì không anh em họ hàng gì nhưng có biết, vì trước đây ông có mua lô đất của bà A N, ông Rơ Châm H8 sát đất bà N1 mua của bà A N, ông Rơ Châm H8 cùng một thời gian và làm Hợp đồng cùng một thời gian nhưng không cùng ngày, sau một năm thì ông bán lại cho ông Lê Văn D. Việc bà N1 mua đất của bà A N, ông Rơ Châm H8, hai bên đã thực hiện việc giao nhận tiền đầy đủ.

Tại phiên tòa ông T3 khai: Đất ông bán cho ông Lê Văn D có nguồn gốc từ ông Phan Văn N2 mua của ông H8. Sau đó ông với ông N2 và ông H8 thỏa thuận sang nhượng sang tay cho ông, rồi ông với ông H8 làm hợp đồng để xã I xác nhận. Ông và vợ chồng bà N1 thỏa thuận mua đất của ông H8 bán tại nhà ông H8. Khi thỏa thuận mua bán đất có ông H8, bà N, ông N2, ông C chồng bà N1 và bà N1, sau mới làm hợp đồng để xã I xác nhận.

** Người làm chứng ông Lê Văn D trình bày:*

Ông với bà Nguyễn Thị N1 không anh em họ hàng gì, chỉ có quen biết vì ông có mua đất rẫy của vợ chồng bà N1, còn bà A N, ông Rơ Châm H8 cũng không anh em họ hàng gì, nhưng có biết, vì ông có đi lại nhờ ông H8 ký giấy tờ liên quan đến đất đai, vì ông H8 làm trưởng thôn. Ông mua lại đất của ông Hồ Thế T3 đã mua của bà A N, ông Rơ Châm H8 vào năm 2006. Ông có biết việc vợ chồng bà N1 mua đất của bà A N, ông Rơ Châm H8, nhưng cụ thể thế nào khi mua thì ông không biết, nhưng khi nhà nước đo thì có biết bà N1 đi thông báo đăng ký để được đo. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D khai: Ông cũng thường qua lại nhà ông H8, ông có biết ông H8 có cho chị Rơ Châm H1' Hương con ông H8 15m, bán cho vợ chồng bà N1 10m và ông T3 6m. Đất chị H9 bán cho ông T4, còn đất ông T3 bán lại cho ông năm 2006, nhưng vì điều kiện khó khăn chưa làm bìa đồ ngay. Sau này thấy bà N đòi bán lại cho nhiều người, nên ông phải đi làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận sử dụng. Nay ông cũng đã bán lại cho người khác.

** Người làm chứng ông Phan Văn N2 trình bày theo các giấy xác nhận được ghi các ngày 25/8/2019 (bút lục 62); ngày 17/4/2024 và ngày 21/6/2024.*

Năm 2005 gia đình ông Rơ Châm H8 và bà A N có đất tại làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai bán cho gia đình bà N1 và ông C để cho con đi điều trị bệnh ở S, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã I chứng thực. Ông N2 cam đoan và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

** Ủy ban nhân dân xã I có văn bản phúc đáp như sau:*

Tại bản đồ đo đạc năm 2012, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111 được quy chủ sử dụng có tên là Nguyễn Thị N1. Tại danh sách đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012 bà Nguyễn Thị N1 đã đăng ký đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111 có nguồn gốc kê khai là nhận chuyển nhượng của ông Rơ Châm H8 năm 2005, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng của ông Rơ Châm H8 năm 2005.

** Tại Bản án sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đã quyết định: Căn cứ Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 219, 227, 228, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 121, 122, 123, 124, 167, 170, 173 của Bộ luật dân sự năm 2005.*

Đình chỉ xét xử yêu cầu Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 01 tháng 4 năm 2009 của nguyên đơn bà A N. Bà A N có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A N về Yêu cầu “ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã I ngày 22/7/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Rơ Châm H8, bà A N và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N1, ông Trần Quốc C vì lý do: Chữ ký ông Rơ Châm H8, bà A N không đúng, là chữ ký giả mạo và nội dung hợp đồng không đầy đủ” và Yêu cầu “Xác định quyền sử dụng đất thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111, địa chỉ thửa đất Làng Bi, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có diện tích đất 679,7 m² là của gia đình bà A N.

Bà Nguyễn Thị N1 có quyền thực hiện các thủ tục để được pháp luật, cơ quan có thẩm quyền xác định quyền sử dụng đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111 địa chỉ thửa đất Làng Bi, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Ngoài ra còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

** Kháng cáo:*

Ngày 07/10/2024, nguyên đơn bà A N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và trong thời hạn theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà A N, thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2005 giữa ông Rơ Châm H8, bà A N với ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Thị N1 có nội dung: ông H8, bà N chuyển nhượng diện tích 10.000m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 816466 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/11/2002 đứng tên hộ ông Rơ Châm H8 cho ông C, bà N1; Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai chứng thực. Thế nhưng các đương sự đều cho rằng, thực tế họ không hề chuyển nhượng cho nhau diện tích tại thửa đất nói trên, họ chỉ tranh chấp việc chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111 tại làng B, xã I, huyện Đ, là thửa đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2005 mặc dù đã được Ủy ban nhân dân xã I chứng thực nhưng không đúng đối tượng (không đúng thửa đất, vị trí, diện tích), không thể hiện ý chí của các bên khi xác lập và có dấu hiệu của một giao dịch dân sự giả tạo nên bị vô hiệu. Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà N1 cung cấp bản gốc "Giấy nhận tiền" có nội dung: ngày 09/5/2005 ông Rơ Châm H8, vợ là bà A N cùng con là Rơ Châm H "*sang nhượng 2 lô đất vườn xây dựng nhà ở*", có chữ viết, chữ ký tên người nhận tiền là Rơ Châm H8 nhưng không có tên người nhận chuyển nhượng. Phần cuối tờ giấy có chữ ký và chữ viết "*Vợ A. Nhớ có nhận số tiền và xe số tiền 10.100.000đ của anh N2*". Bà N1 khẳng định đây là tài liệu ông H8, bà N viết nhận tiền để chuyển nhượng cho bà và ông C thửa đất đang tranh chấp hiện nay (tức thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111 tại làng B, xã I, huyện Đ). Tuy nhiên bà N cho rằng bà không biết bà N1, ông C là ai và cũng không thừa nhận có nhận tiền và chuyển nhượng thửa đất này cho bà N1, ông C; bà A N cũng không thừa nhận chữ viết và chữ ký tại phần cuối "Giấy nhận tiền" là của bà; bà chỉ chuyển nhượng cho ông N2 16m dài 90m nhưng ông N2 chỉ đủ tiền nhận 06m. Đây là tài liệu chứng cứ quan trọng, có ý nghĩa trong việc xác định có hay không việc nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111. Nếu có chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng thì phải xác định người nhận chuyển nhượng là ông N2 hay bà N1, ông C? Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất, giám định "Giấy nhận tiền" và cũng không đưa ông Phan Văn N2 vào tham gia tố tụng

với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết yêu cầu của đương sự là giải quyết vụ án chưa triệt để.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu về xác định quyền sử dụng đất tranh chấp cho nguyên đơn. Tuy nhiên Tòa án lại tuyên bị đơn có quyền *"thực hiện các thủ tục để được pháp luật, cơ quan có thẩm quyền xác định quyền sử dụng đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111 địa chỉ thửa đất Làng Bi, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai"*, trong khi bị đơn không có yêu cầu phản tố hoặc có ý kiến về vấn đề này là vượt quá yêu cầu của đương sự, vi phạm Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập và đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, khách quan, toàn diện, giải quyết chưa triệt để vụ án và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do vậy cần chấp nhận một phần kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà A N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Đức Cơ;
- Chi cục THADS huyện Đức Cơ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

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

Đặng Chí Công

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Võ Văn Bình

Cao Thị Thanh Huyền

Đặng Chí Công