

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 31/2025/DS-GĐT

Ngày 13/6/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành viên tham gia xét xử gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường và ông Nguyễn Tấn Long.

- Thư ký phiên tòa: bà Lưu Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*”, giữa:

Nguyên đơn: cụ H'A N: địa chỉ: số A A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2019 của nguyên đơn: ông Y Yu N1; địa chỉ: C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Tiến T – Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: số C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thùy L: địa chỉ: số A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 02/5/2019 của bị đơn: ông Đặng T1, địa chỉ: số A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: bà Nguyễn Thị Thùy L và ông Vũ Trọng T2 - Luật sư thuộc Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh Đ, địa chỉ: số H G, tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà H'Dốc N2, ông Y Huất Ê; địa chỉ: Số A A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Y Ngok N3, ông Y Jui N4, ông Y Piăk N5, ông Y Sĩ N6, ông Y Quan N7; địa chỉ: số A A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà H'Nhảo N8, địa chỉ: buôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H; cùng địa chỉ: số A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ông Nguyễn Văn H1 (chết). *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1*: bà Mai Thị H2; địa chỉ: số A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

6. Bà Trần Thị Thanh B; địa chỉ: Hẻm A đường A, buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn C; địa chỉ: số C hẻm H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Huỳnh Tấn N9; địa chỉ: buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2019, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 10/5/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cụ H'A N trình bày:*

Ngày 06/12/2015, bà H'Dốc N2, bà H'Nhảo N8 ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L 400m² đất tại tổ L, buôn K, với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng (hợp đồng có ghi tên ông Y Huất Ê, nhưng không có chữ ký), hợp đồng được ông Huỳnh Tấn N9 (Phó buôn K) ký xác nhận. Ngày 19/12/2015, bà H'Nhảo N8, bà H'Dốc N2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H 400m² đất tại tổ L, buôn K với giá 100.000.000 đồng, hợp đồng được ông Huỳnh Tấn N9 (Phó buôn K) ký xác nhận. Ngày 20/8/2017, ông T3, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông S, bà L 400m² đất vừa nhận chuyển nhượng của bà H3 và bà H4 với giá 350.000.000 đồng.

Ngày 12/11/2018, ông S, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 nhà trên diện tích đất khoảng 575m² là đất nhận chuyển nhượng của bà H'Dốc N2, bà H'Nhảo N8 và vợ chồng ông T3, bà H với giá 2.200.000.000 đồng. Ngày 16/11/2018, ông S, bà L ký hợp đồng thuê lại nhà, đất nêu trên của ông H1 với giá 1.000.000 đồng/tháng.

Ngày 20/4/2021, bà L lập giấy bán cho bà Trần Thị Thanh B 80m² đất, tại buôn K với giá 450.000.000 đồng. Năm 2022, ông H1 chết, vợ và các con ông H1 là bà Mai Thị H2, anh Nguyễn Mai Tất T4, chị Nguyễn Mai Bảo T5 thỏa thuận chuyển nhượng lại nhà đất trên cho ông S, bà L với giá 2.200.000.000 đồng.

Nay, cụ H5 Niê khởi kiện cho rằng toàn bộ diện tích đất các con cụ là H'Dốc N2, H'Nhảo N8 ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà L và hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3, bà H là đất do vợ chồng cụ

khai hoang năm 1975, sử dụng liên tục, ổn định, nhưng năm 2015 các con cụ bị lừa dối ký vào các hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2016, khi ông S, bà L đến chặt cây, phá hàng rào dây kẽm gai, dựng hàng rào bằng tôn bao quanh và xây dựng nhà thì cụ H'A N đã ngăn cản, năm 2019, cụ H'A N đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T giải quyết nhưng không thành; do đó, cụ H5 Niê khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa bà H'Nhảo N8, bà H'Dốc N2 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2015 giữa bà H'Dốc N2, bà H'Nhảo N8 với ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thanh H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa vợ chồng ông T3, bà H với ông S, bà L vô hiệu

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông S, bà L vô hiệu.

- Tuyên bố Giấy mua bán nhà đất ngày 20/4/2021 giữa bên chuyển nhượng bà L với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thanh B1 vô hiệu.

- Buộc ông S, bà L và bà B1 trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 682,5m² cho bà H5 Niê có tứ cận và vị trí theo kết quả trích đo địa chính của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ ngày 03/7/2020 (trong đó phần diện tích đất ông S, bà L quản lý, sử dụng là 583,3m², phần diện tích đất bà Trần Thị Thanh B quản lý, sử dụng là 99,2m²).

- Buộc ông S, bà L và bà Trần Thị Thanh B di dời toàn bộ tài sản ra khỏi lô đất của cụ H'A N.

- Rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu buộc ông S, bà L bồi thường thiệt hại đối với tài sản, cây trồng bị phá bỏ với số tiền 59.350.000 đồng.

** Bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L và người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Tiến trình B2:*

Năm 2015, bà H'Dốc N2 và bà H'Nhảo N8 rao bán lô đất diện tích khoảng 400m² với giá 100.000.000 đồng tại tổ L, buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà H'Dốc N2 và H'Nhảo N8 khẳng định diện tích đất chuyển nhượng là của mình nhưng chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, nếu mua bán thì chưa thể làm thủ tục sang tên mà chỉ lập hợp đồng viết tay với nhau rồi nhờ người làm chứng và nhờ Ban tự quản buôn Kô S1 xác nhận. Ngày 06/12/2015, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất và giao nhận tiền, nhờ ông Huỳnh Tấn N9 (Phó buôn K) ký tên làm chứng. Năm 2016, ông bà làm nhà trên lô đất này và đã sử dụng ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp.

Ngày 20/8/2017, ông bà tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích đất 400m² kể bên của ông Lê Công T3 và bà Nguyễn Thị Thanh H, giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng. Diện tích đất này có nguồn gốc mua của bà H'Dốc N2 và bà

H'Nhảo N8 và cũng chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ làm hợp đồng mua bán viết tay với nhau.

Ngày 12/11/2018, ông bà chuyển nhượng cả 02 lô đất mua trước đó cho ông Nguyễn Văn H1. Diện tích đo đạc thực tế chỉ có 678m², ông bà chuyển nhượng cho ông H1 diện tích 575m², giá chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng. Diện tích còn lại 100m² đã có nhà nên ông bà sử dụng, tuy nhiên sau đó ông H1 chết, gia đình ông lâm vào tình trạng khó khăn nên ngày 12/9/2022, hai bên thống nhất ký Biên bản thỏa thuận, nội dung vợ con ông Hải N10 lại cho ông bà 575m² và ông bà trả lại gia đình ông H1 2.200.000.000 đồng.

Vì các lý do trên, Ông Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ H'A N, đồng thời có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán đất ngày 06/12/2015 giữa ông bà với bà H3, bà H4 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông bà với ông T3, bà H có hiệu lực pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Dốc N2 trình bày:* cuối năm 2015, bà có vay vợ chồng ông S, bà L 100.000.000 đồng; sau đó, bà muốn vay thêm 100.000.000 đồng thì ông S, bà L yêu cầu bà phải ký hợp đồng thế chấp đất mới cho vay. Ông S, bà L yêu cầu bà phải gọi em gái là H'Nhảo N8 đến chứng kiến mới giao tiền, khi em gái bà đến ông S, bà L nói là chỉ gọi bà H'Nhảo N8 đến làm tin chứ không có lấy đất thì em gái bà mới đồng ý ký vào 02 tờ giấy. Năm 2016, ông S, bà L đến chặt phá cây, phá hàng rào dây kẽm gai trên đất của mẹ bà là cụ H'A N, rồi xây dựng nhà, dựng hàng rào tôn bao quanh đất, mẹ bà ngăn cản, đồng thời gửi đơn đến UBND phường T yêu cầu giải quyết, nhưng kết quả hòa giải không thành. Bà xác định không bán đất vì đất này là của cha mẹ bà là cụ H'A N và cụ Y Plồ Ê1 (đã chết). Nay mẹ bà khởi kiện thì bà đề nghị Tòa án buộc ông S, bà L trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm cho mẹ bà, buộc ông S, bà L phá bỏ nhà cửa đã xây dựng trên đất lấn chiếm và di dời tài sản ra khỏi lô đất; đối với yêu cầu buộc ông S, bà L bồi thường thiệt hại đối với tài sản, cây trồng bị phá bỏ trên đất thì bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cụ H'A N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Nhảo N8 trình bày:* cuối năm 2015, chị gái H'Dốc N2 có vay ông S, bà L 100.000.000 đồng, sau đó, muốn vay 100.000.000 đồng thì ông S, bà L yêu cầu phải ký giấy thế chấp đất mới cho vay. Ngày 06/12/2015, bà H'Dốc N2 gọi cho bà đến nhà ông S, bà L, khi bà đến nơi thì bà L đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói bà ký thì bà thắc mắc tại sao vay tiền mà lại phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà L trả lời “không sao đâu, ký chỉ để làm tin, phải ký mới cho H3 vay tiền” và bà H3 cũng nói bà ký để làm chứng nên bà đã ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng đất do bà L viết sẵn, sau đó bà L đưa cho bà H3 100.000.000 đồng và bà H3 cho bà mượn 20.000.000 đồng. Đến ngày 12/3/2019, khi tiến hành hoà giải ở UBND phường T thì bà mới được xem lại bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó bà L đã tự ý sửa lại diện tích đất từ 100m² thành 400m², bà L tự ý viết tên “H'Dốc Niê” dưới mục “Bên A” trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 06/12/2015, sau đó bà L đem Hợp đồng đến nhờ ông

Huỳnh Tấn N9 (Phó Buôn) ký xác nhận, thực tế, bà H'Dốc N2 không ký, ghi tên trong Hợp đồng vì bà H'Dốc N2 không biết chữ, anh rể Y H6 Êban không có mặt, nhưng bà L vẫn viết tên vào mục bên chuyển nhượng; vì vậy, bà đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của mẹ bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Huất Ê trình bày:* khoảng tháng 4/2019, khi mẹ vợ ông là cụ H5 Niê làm đơn khởi kiện về tranh chấp đất đai với vợ chồng ông S, bà L tại Tòa án thành phố B thì ông mới biết vào năm 2015, vợ ông là bà H'Dốc N2 có vay ông S, bà L 100.000.000 đồng và vợ ông có ký hợp đồng chuyển đất cho bà L, ông S nay, ông đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của cụ H'A N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:* Ngày 19/12/2015, ông bà với bà H'Dốc N2, bà H'Nhảo N8 thỏa thuận lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 400m² đất tại buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 100.000.000 đồng. Ngày 20/8/2017, ông bà chuyển nhượng lại lô đất trên cho ông S, bà L với giá 350.000.000 đồng, ông S, bà L đã giao đủ tiền. Về yêu cầu của cụ H5 Niê đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông bà với ông S, bà L vô hiệu thì ông bà không có yêu cầu gì, không còn liên quan, không đề nghị giải quyết hậu quả nếu các hợp đồng trên bị Tòa án tuyên vô hiệu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh B trình bày:* Năm 2021, bà có nhận chuyển nhượng của bà L 80m² đất với giá 450.000.000 đồng, đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng đến nay, khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, bản gốc bà L giữ. Khi mua đất bà không biết đất đang có tranh chấp giữa bà L và cụ H5 Niê. Nay bà yêu cầu bà L phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất sang tên bà theo quy định, trường hợp không sang tên được thì buộc bà L trả lại tiền.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 khi còn sống trình bày:* Ông và ông Nguyễn Thanh S là anh em ruột. Ngày 12/11/2018, ông S, bà L chuyển nhượng cho ông lô đất tứ cận: Tây giáp đường nước thải, Bắc giáp đường tự mở; Đông giáp đất bà M; Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh S, các bên ước chừng diện tích khoảng 575m², mặt tiền lô đất 23m, chiều dài lô đất 25m, trên đất có một căn nhà cấp 4 xây kiên cố, giá chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông S, bà L. Ngày 16/11/2018, ông cho ông S, bà L thuê lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, giá thuê 1.000.000 đồng/tháng, các bên thỏa thuận khi nào cần thì lấy lại. Đối với yêu cầu khởi kiện của cụ H5 Niê thì ông H1 không có ý kiến gì, ông H1 không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án tuyên bố các hợp đồng vô hiệu.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 là bà Mai Thị H2 trình bày:* Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 giữa ông S, bà L với ông H1 và Hợp đồng thuê đất, nhà ngày 16/11/2018 giữa ông H1 với ông S, bà L các bên đã giải quyết xong, gia đình bà không còn liên quan.

* *Người làm chứng ông Huỳnh Tấn N9 trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ H5 Niê khai phá trước năm 1975. Ngày 06/12/2015, ông Y Huất Ê, bà H'Dốc N2 có chuyển nhượng cho ông S, bà L lô đất có tứ cận: phía Đông giáp đất bà H'Dốc N2, phía Tây giáp đường nước thải, phía Bắc giáp đường tự mở, phía Nam giáp bà H'Dốc N2, các bên ước chừng diện tích khoảng 400m², mặt tiền lô đất 10m, chiều dài lô đất 40m, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Bà H'Dốc N2 có gọi ông qua làm chứng việc hai bên viết giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền. Ông S, bà L đã giao đủ tiền cho ông Y Huất Ê và bà H'Dốc N2, còn việc các bên giao đất với nhau thì ông không biết. Do bà H'Nhảo N8, bà H'Dốc N2, ông Y Huất Ê nói là đã được cụ H5 Niê chia đất nên có quyền bán cho ông S, bà L và ông T3, bà H nên ông đã ký và xác nhận vào hợp đồng. Khi các bên mua bán thì cụ H5 Niê không có mặt, ông cũng không biết cụ H'A N có biết sự việc mua bán hay không.

* *Người làm chứng ông Nguyễn C trình bày:* Ông S, bà L có mua của bà H3 lô đất, khi giao tiền ông có mặt chứng kiến và thấy bà L, ông S giao cho bà H3 100.000.000 đồng, lúc bà giao đất có mặt ông S, bà L và có mặt cả cụ H'A N, sau đó hai bên làm giấy tờ mua bán đất.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2024/DS-ST ngày 12/8/2024, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H'A N, tuyên xử:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa bà H'Nhảo N8, bà H'Dốc N2 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2015 giữa bà H'Dốc N2, bà H' Nhảo Niê với ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê đất, nhà ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Giấy mua bán nhà đất ngày 20/4/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thùy L với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thanh B vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L về việc đề nghị Tòa án công nhận:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L với bà H'Dốc N2 và ông Y Huất Ê, phần ký tên Bên A ghi H'Dốc Niê và H'Nhảo Niê.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L.

3. Về hậu quả của các hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L và bà Trần Thị Thanh B trả lại toàn bộ diện tích đất 682,5m² tại buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà H'A N, đất có tứ cận: phía Bắc giáp đường hẻm bê tông; phía Tây và phía Nam giáp đường hẻm bê tông; phía Đông giáp thửa số 224, tờ bản đồ số 82; phía Nam giáp đường.

Theo kết quả trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ ngày 03/7/2020. Trong đó, phần diện tích đất ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thùy L quản lý, sử dụng là 583,3m², phần diện tích đất bà Trần Thị Thanh B quản lý, sử dụng là 99,2m²

- Bà H'A N được toàn quyền sở hữu đối với các tài sản thuộc phần diện tích đất 682, 5m² bao gồm:

+ Các tài sản thuộc phần diện tích 583, 3m²: 01 cây đu đủ; 01 cây xoài; nhà số A kết cấu chính móng cột, dầm sàn, bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp ngói, nền lát gạch ceramic, trần thạch cao, diện tích 132m² nhà có tầng hầm diện tích 40,18m²; nhà số B có tầng 1 cột bê tông, tầng 2 gỗ ván mái lợp ngói, sàn lót gạch diện tích 20,4m², sân gạch ceramic diện tích 79,75m²; mái hiên nhà số A diện tích 22,4m², mái hiên nhà sau diện tích 85,5m², sân bê tông diện tích 137,7m², tường phía sau xây gạch không tô cao bình quân 1m trên gắn song sắt dài 9,5m, tường rào mặt trước xây gạch cao bình quân 1,4m trên gắn song sắt dài 27m, tường rào mặt hông xây gạch cao bình quân 1,4m trên gắn song sắt dài 27m, nhà tạm 10m².

- Các tài sản thuộc phần diện tích 99,2m²: Nhà cấp IV móng xây đã bọc tường xây gạch, mái lợp tôn, trần tôn lạnh, nền gạch ceramic, diện tích 74,5m²; mái che, khung sắt lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích 24,7m².

- Buộc bà H'A N phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L với tổng số tiền 1.202.079 413 đồng.

- Về thanh toán giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất:

+ Buộc bà H' Dốc Niê và bà H'Nhảo N8 phải thanh toán giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền 325.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng).

+ Buộc bà H'Dốc N2 và bà H'Nhảo N8 phải thanh toán giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất cho ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 325.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- Về hậu quả liên quan đến Giấy mua bán nhà đất ngày 20/4/2021 vô hiệu: Trường hợp có thiệt hại xảy ra và liên quan đến việc xử lý hậu quả của Giấy mua bán nhà đất ngày 20/4/2021 thì ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Trần Thị Thanh B có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn

Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu: Trường hợp có thiệt hại xảy ra và liên quan đến việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông S, bà L và ông T3, bà H có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Đối với hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L: Do các hợp đồng này đều bị vô hiệu do giả tạo và khi ông Nguyễn Văn H1 chết (Theo Trích lục khai tử số 47/TLKT-BS ngày 17/01/2022 tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B) thì bà Mai Thị H2 trình bày đã thỏa thuận giải quyết xong quyền và nghĩa vụ tại các Hợp đồng liên quan đến ông H1. Bà Mai Thị H2 xác định gia đình không còn liên quan nữa nên về hậu quả vô hiệu của hợp đồng này Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

3. Đình chỉ một phần đơn khởi kiện của bà H'A N về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L phải bồi thường thiệt hại số tiền 59.350.000 đồng (Năm mươi chín triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Bản án sơ thẩm còn có quyết định về án phí, chi phí tố tụng.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 26/8/2024, cụ H5 Niê kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm. Ngày 21/8/2024, ông S, bà L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Ngày 26/8/2024, bà H'Dốc N2 và bà H'Nhảo N8 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm.

** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 51/2025/DS-PT ngày 23/01/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:*

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H'A N, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Dốc N2 và bà H'Nhảo N8, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H'A N về việc yêu cầu:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa bà H' Nhảo Niê, bà H'Dốc N2 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2015 giữa bà H'Dốc N2, bà H'Nhảo N8 với ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng thuê đất, nhà ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

+ Tuyên bố Giấy mua bán nhà đất ngày 20/4/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thùy L với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thanh B vô hiệu.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L với bà H'Dốc N2 và ông Y Huất Ê, phần ký tên Bên A ghi H'Dốc Niê và H'Nhảo Niê có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Nguyễn Thanh S được quyền hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Đình chỉ một phần đơn khởi kiện của bà H'A N về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L phải bồi thường thiệt hại số tiền 59.350.000 đồng (Năm mươi chín triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Bản án phúc thẩm còn có quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác.

* Ngày 04/4/2025, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn của cụ H5 Niê đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm nêu trên.

* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 43/QĐ-VKS-DS ngày 26/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án phúc thẩm; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận cụ bà H'A N và cụ ông Y Plồ Ê1 có 06 người con chung gồm Y Ngok N3 (sinh năm 1973), Y Jui N4 (sinh năm 1975), Y Piăk N5 (sinh năm 1976), H'Dốc N2 (sinh năm 1989), H'Nhảo N8 (sinh năm 1990) và Y Sĩ N6 (sinh năm 1994), cụ Y Plồ Ê1 chết năm 2011, không để lại di chúc. Tại Công văn số 59/CV-UBND ngày 28/3/2022, Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B cho biết thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng cụ H5 Niê khai hoang trước năm 1975, không có giấy tờ về đất, chưa kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên

không có các tài liệu, chứng cứ liên quan đến quá trình sử dụng đất (như Sổ mục kê, Sổ địa chính...).

[2] Xét, việc ngày 06/12/2025 bà H'Dốc N2 và bà H'Nhã N8 tự ý chuyển nhượng cho ông S, bà L 400m² đất và ngày 19/12/2015 chuyển nhượng cho ông T3, bà H 400m² đất khi không có sự đồng ý của cụ H'A N và tất cả những người thừa kế của cụ Y Plõ Ê1 là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015) và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Dốc N2, bà H'Nhã N8 với ông S, bà L và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Dốc N2, bà H'Nhã N8 với ông T3, bà H không được công chứng, chứng thực là không bảo đảm hình thức theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015) và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; vì vậy, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Do 2 hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/12/2025 và ngày 19/12/2015 giữa bà H'Dốc N2 và bà H'Nhã N8 cho vợ chồng ông S, bà L và vợ chồng ông T3, bà H vô hiệu nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê đất phát sinh kéo theo cũng vô hiệu.

[3] Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ H'A N, tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà đất vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật; Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 để công nhận hiệu lực các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa bà H'Dốc N2, bà H'Nhã N8 với ông S, bà L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa bà H'Dốc N2, bà H'Nhã N8 với ông T3, bà H, đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ H5 Niê là có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật vì cụ H'A N và những người thừa kế di sản của cụ Y Plõ Ê1 (trừ H'DốcNiê, H) không ký hợp đồng chuyển nhượng, không nhận và không sử dụng số tiền từ việc chuyển nhượng và sau khi phát hiện các bà H'Dốc N2, H'Nhã N8 tự ý chuyển nhượng thửa đất tranh chấp, cụ H'A N đã có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T giải quyết nên vụ án có tình huống pháp lý khác với Án lệ số 04/2016/AL.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ bản án phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 43/QĐ-VKS-DS ngày 26/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 51/2025/DS-PT ngày 23/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”, giữa nguyên đơn cụ H'A N với bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ vụ án để xét xử phúc thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Vụ GĐT-TT, Phòng HC-TP.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân