

Bản án số: 49/2024/DS-PT

Ngày 14/5/2024

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

**- Th phần Hội đồng xét xử Ph thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Thẩm phán: Ông Lê Quốc Hương và ông Nguyễn Tài Sử;

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:**  
Ông Dương Ph Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và ngày 14 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Chu Thị B, sinh năm 1953, địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Tạ Thanh Ph, địa chỉ: 115/26 L, phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

- **Bị đơn:** + Ông Lê Minh A, sinh năm 1973, địa chỉ: 124 Q, tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

+ Ông Hà Văn T, sinh năm 1960 địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Bùi Đình Tr, sinh năm 1977 – Vắng mặt, ông Bùi Đình P – Vắng mặt , sinh năm 1949, bà Bùi Thị Th, sinh năm 1985 – có mặt, cùng địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông P, ông Tr, bà Th:* Ông Tạ Thanh Ph, địa chỉ: 115/26 Lê Tr Tấn, phường Sơn Kỳ, quận Tân P, Th phố Hồ Chí Minh – có mặt.

+ Ông Hà Văn T1 và bà Hà Thị T2, địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thúy Vân, sinh năm 1976, địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường N, Th phố G, tỉnh Đắk Nông– Vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị Cây, sinh năm 1966, địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

*Người tham gia tố tụng khác:*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Chu Thị B:* Luật sư Vũ Quốc Toàn – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Th phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Văn phòng Luật sư An Ph, số 115/26 Lê Tr Tấn, phường Sơn Kỳ, quận Tân P, Th phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

- *Người làm chứng:*

Ông Võ Văn H, địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông– Vắng mặt.

Ông Đỗ Huy N, địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường Nghĩa Th, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Do có kháng cáo của bà Chu Thị B là nguyên đơn và kháng cáo của ông Bùi Đình P và bà Bùi Thị Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thửa đất diện tích 2.000m<sup>2</sup> ông Bùi Đình Tr chuyển nhượng cho ông Lê Minh A theo “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 26/5/2005”, thửa đất diện tích 2.000m<sup>2</sup> ông Bùi Đình Tr chuyển nhượng cho ông Lê Minh A theo “Giấy sang nhượng đất ngày 20/6/2005” và thửa đất diện tích 750m<sup>2</sup> ông Bùi Đình Tr chuyển nhượng cho ông Hà Văn T theo “Giấy sang nhượng đất ngày 02/6/2005” là của gia đình bà Chu Thị B. Năm 2006 bà B thấy vợ chồng ông Hà Văn T1, bà Hà Thị T2 làm nhà trên đất mới biết việc ông Tr viết giấy chuyển nhượng đất cho ông A và ông T. Ông Tr không bàn bạc, hỏi ý kiến bà và các Th viên trong gia đình bà, việc ông Tr và ông A, ông T xác lập giấy tờ sang nhượng đất trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà B, vì vậy bà B yêu cầu Tòa án tuyên các giấy sang nhượng nói trên vô H; yêu cầu ông T, ông A trả lại đất cho gia đình bà;

gia đình bà có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền mà ông Tr đã nhận của ông A và ông T.

Bà B không chấp nhận yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 26/5/2005, ngày 20/6/2005 và ngày 02/6/2005 giữa ông Bùi Đình Tr và ông Lê Minh A, ông Hà Văn T. Bà cũng không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông A, ông T bởi lẽ bà không thỏa thuận, không ký kết, không có lỗi làm cho các hợp đồng nói trên vô H.

*Bị đơn ông Lê Minh A trình bày:*

Tại thời điểm chuyển nhượng đất theo “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 26/5/2005” và “Giấy sang nhượng đất ngày 20/6/2005” thì ông Bùi Đình Tr ở chung với gia đình bà B. Bà B cho rằng bà và các Th viên trong gia đình không biết việc ông Tr chuyển nhượng đất là không đúng. Ông là người trả 10.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng thửa đất theo giấy ngày 26/5/2005 tại nhà ông Tr, có sự chứng kiến của bà B và ông P. Mặt khác, gia đình bà B (gồm bà B, ông P, ông Tr và bà Th) có nhà, có đất rẫy liền kề với các thửa đất chuyển nhượng, họ sinh sống ổn định và thường xuyên làm rẫy tại đây, có thấy ông đến phát dọn và trồng cây điều, xà cừ, có biết việc ông cắt đất chuyển nhượng cho người khác, có thấy vợ chồng ông T1, bà T2 làm nhà ở trên thửa đất chuyển nhượng theo giấy ngày 26/5/2005.

Đối với thửa đất chuyển nhượng theo giấy ngày 20/6/2005, ông đã nhận đất và trả đủ tiền 10.000.000đ cho ông Tr tại nhà của ông, có ông Đỗ Huy N làm chứng. Sau khi nhận đất ông cho ông T1, bà T2 mượn trồng mì, năm 2006 ông lấy lại và cho gia đình bà B mượn, năm 2009 ông đòi lại đất thì vợ chồng bà B không trả mà còn xua đuổi, ngăn cấm ông không được sử dụng.

Nay ông A không chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của bà B, ông yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp ký ngày 26/5/2005” và “Giấy sang nhượng đất ký ngày 20/6/2005” giữa ông và ông Bùi Đình Tr. Trường hợp có căn cứ xác định các hợp đồng trên vô H thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô H, buộc gia đình bà B (gồm bà B, ông P, ông Tr và bà Th) phải liên đới bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn ông Hà Văn T trình bày:*

Vị trí, hình dạng thửa đất ông đang sử dụng tại tổ dân phố 6, phường N, Th phố G đúng hình dạng, vị trí thửa đất mà ông Bùi Đình Tr giao cho ông theo “Giấy tờ sang nhượng đất ngày 02/6/2005”, ông đã trả đủ 5.000.000đ cho ông Tr. Sau khi nhận đất ông phát dọn trồng tre, điều và chăm sóc, thu hoạch hàng năm. Ông khẳng định bà B và các Th viên trong gia đình bà B (ông P, ông Tr và bà Th) biết ông sử dụng đất như trên vì họ sinh sống cùng nhà, nhà họ cách thửa đất chuyển nhượng khoảng 50m, ngoài ra gia đình bà B còn có rẫy đối diện thửa đất và thường xuyên canh tác trên rẫy. Bà B và các Th viên trong gia đình bà B không phản đối việc ông sử dụng đất.

Năm 2013 ông kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 750m<sup>2</sup> chuyển nhượng theo giấy ngày 02/6/2005 thì bà B và ông P cho rằng đất ông đang sử dụng là của vợ chồng họ, ông Tr không có đất để bán, vì vậy ông làm đơn gửi Công an thị xã G tố cáo ông Tr lừa đảo bán đất, ông P sợ ông Tr phải đi tù nên viết giấy cho đất đề ngày 15/12/2004 với nội dung cho ông Tr 10.000.000m<sup>2</sup> đất tại thôn N, thị trấn G, huyện Đăk Nông (cũ) và đồng ý cho ông kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy ngày 02/6/2005. Ông Tr nhận làm các thủ tục cho ông nên ông đã đưa “Giấy tờ sang nhượng đất ngày 02/6/2005” cho ông Tr, tuy nhiên từ đó đến nay ông vẫn chưa được cấp giấy, ông có hỏi thì ông Tr nói đã làm mất giấy tờ sang nhượng. Năm 2019 ông Tr và gia đình bà B rào lưới B40 và trồng cây mít phía trước thửa đất nhằm chiếm lại đất. Năm 2020 ông có đơn đề nghị UBND phường N giải quyết nhưng hòa giải không Th. Nay ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ký ngày 02/6/2005” giữa ông và ông Bùi Đình Tr. Trường hợp có căn cứ tuyên hợp đồng vô H thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô H, buộc ông Tr và gia đình bà B phải liên đới bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

*Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Ông Bùi Đình Tr trình bày:* Trước năm 2005 ông đi lính nghĩa vụ quân sự, sau khi về ông được bố mẹ là ông Bùi Đình P và bà Chu Thị B hứa cho thửa đất 10.000.000m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 217.840m<sup>2</sup> đất tại thôn N, thị trấn G (cũ), nay là tổ 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông để lập nghiệp. Cũng trong thời gian này gia đình ông nghe thông tin nhà nước sẽ thu hồi đất làm khu Tái định cư Biên phòng, gia đình khó khăn cần tiền đầu tư chăm sóc rẫy nên ông đã cắt đất bán cho nhiều người, trong đó bán cho ông Lê Minh A hai thửa: Thửa thứ nhất diện tích 2.000m<sup>2</sup> với giá 10.000.000đ, có viết “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 26/5/2005”; thửa thứ hai diện tích 2.000m<sup>2</sup> với giá 10.000.000đ, có viết “Giấy sang nhượng đất ngày 20/6/2005” và bán ông Hà Văn T thửa đất diện tích 750m<sup>2</sup> với giá 5.000.000đ, có viết “Giấy tờ sang nhượng đất ngày 02/6/2005”, đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ông có nhận tiền chuyển nhượng của ông A nhưng không nhớ chính xác, chỉ nhớ khoảng 15.000.000đ đến 18.000.000đ; có nhận tiền chuyển nhượng của ông T 5.000.000đ, sau khi nhận có cho ông T lại 500.000đ. Năm 2005 ông đã chỉ đất, giao đất cho ông A, ông T và giao đúng diện tích, hình dạng thửa đất mà hai bên mô tả, phác thảo phía sau các giấy sang nhượng nói trên.

Tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng, ông và ông P, bà B, bà Th chung sống cùng nhà tại vị trí giáp ranh các thửa đất chuyển nhượng. Năm 2013 ông T cầm “Giấy tờ sang nhượng đất ngày 02/6/2005” đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông T nhưng ông P, bà B không đồng ý. Ông T gửi đơn lên Công an tố cáo ông lừa đảo bán đất, ông P lo sợ ông phải đi tù nên ký giấy cho đất (giấy đề ngày 15/12/2004), nội dung cho ông 10.000.000m<sup>2</sup> đất tại thôn N, thị trấn G, huyện Đăk Nông (cũ) và đồng ý để ông T sử dụng giấy

cho đất đề ngày 15/12/2004 và “Giấy tờ sang nhượng đất ngày 02/6/2005” để đi làm các thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hiện tại ông T vẫn chưa được cấp.

Trong vụ án này ông đứng về phía nguyên đơn, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, ông và gia đình bà B đồng ý trả lại cho ông A số tiền 20.000.000đ, trả lại cho ông T 5.000.000đ; ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông A và ông T.

*Bà Bùi Thị Th trình bày:* Đất chuyển nhượng theo các giấy sang nhượng ký ngày 26/5/2005, ngày 20/6/2005 và ngày 02/6/2005 giữa ông Bùi Đình Tr và ông Lê Minh A, ông Hà Văn T do gia đình bà sử dụng từ xưa đến nay (trừ phần diện tích đất ông T1 đang sử dụng). Năm 2006 bà thấy ông T, ông A, ông T1 sử dụng đất thì mới biết năm 2005 ông Tr ký giấy chuyển nhượng cho ông A và ông T. Việc ông Tr ký giấy chuyển nhượng đất trong khi đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng và không bàn bạc với các Th viên trong gia đình là không đúng. Trong vụ án này bà không yêu cầu độc lập, bà tham gia tố tụng đứng về phía nguyên đơn bà B, bà yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B; bà yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông A và ông T.

*Ông Bùi Đình P trình bày:* Các thửa đất ông Tr ký giấy sang nhượng với ông A và ông T là do vợ chồng ông khai hoang khi các con còn nhỏ, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Tr ký giấy sang nhượng ông không được biết vì không được bàn bạc. Vì vậy ông yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông A và ông T.

*Ông Hà Văn T1 và bà Hà Thị T2 trình bày:* Vợ chồng ông bà đang sử dụng thửa đất có diện tích 500m<sup>2</sup> (10m ngang x 50 dài) tọa lạc tại tổ 6, phường N, Th phố G, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn Long theo “Giấy sang nhượng đất ngày 11-12-06DL”, có ông Võ Văn H và ông Bùi Đình Tr ký xác nhận là người có đất giáp ranh, có ông Nguyễn Đăng Lưu là tổ trưởng tổ dân phố xác nhận việc sang nhượng đất là đúng sự thật. Sau khi nhận đất ông bà xây nhà ở, dùng lưới B40 rào lại khuôn viên đất. Sau khi ở ổn định, thấy đất bên cạnh để hoang nên hỏi mượn ông Tr đất trồng hoa màu thì ông Tr nói đất này đã bán cho ông A, sau đó ông bà gặp ông A mượn hỏi thì ông A đồng ý. Ông bà trồng bắp được khoảng 01 năm thì trả, ông A nhận lại đất rồi phát dọn và trồng cây xà cừ, điều. Quá trình sử dụng đất tại đây, bà B, ông P, ông Tr và bà Th không tranh chấp đất với gia đình ông bà. Trong vụ án này, ông bà không yêu cầu độc lập và tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn ông A; yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B.

*Bà Nguyễn Thị Thúy Vân trình bày:* Bà là vợ của ông Lê Minh A, bà tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn là ông A, thống nhất ý kiến với ý kiến và yêu cầu của ông A.

*Bà Phạm Thị Cây trình bày:* Bà là vợ của ông Hà Văn T, bà tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn là ông T, thống nhất ý kiến với ông T và yêu cầu của ông T.

*Những người làm chứng trình bày:*

*Ông Võ Văn H trình bày:* Trước đây ông có đất giáp ranh với đất rẫy và nhà của gia đình bà B, thầy bà B, ông P, ông Tr và bà Th sống chung nhà tại tổ dân phố 6, phường N. Đầu năm 2004 khi có thông tin đất tại khu vực này bị quy hoạch khu tái định cư Biên phòng thì hầu hết đất tại đây bị để hoang, cây dại mọc lên um tùm. Năm 2005 ông biết gia đình ông P cắt đất bán cho nhiều người nhưng không biết cụ thể. Năm 2007 ông thấy ông A đến phát dọn, trồng cây trên thửa đất giáp ranh đất của ông, mỗi lần đến ông A để nhờ xe máy tại đất rẫy của ông, qua tiếp xúc nói chuyện thì ông biết ông A mua đất của gia đình ông Tr. Năm 2006 ông biết ông A cắt 10m ngang x 50m dài bán cho ông Long, cũng trong năm 2006 ông Long bán lại cho ông T1. Ông có ký làm chứng là người có đất giáp ranh và có chứng kiến việc ông Long và ông T1 giao nhận đất thực tế. Năm 2007 ông thấy ông T1 làm nhà trên diện tích 10m ngang x 50m và trồng bắp trên phần đất còn lại của ông A mua của gia đình ông Tr. Đến cuối năm 2007 thì ông T1 không trồng bắp nữa mà thấy ông A vào phát dọn, trồng cây xà cừ, điều. Từ khi ông T1 làm nhà đến nay ông không thấy giữa ông T1 và gia đình bà B có tranh chấp. Khoảng năm 2015 - 2019 ông biết có việc ông A vào trông nom, phát dọn thửa đất theo giấy sang nhượng ngày 20/6/2005 nhưng gia đình ông P không cho, giữa họ có mâu thuẫn cãi vã, tuy nhiên ông không biết nội dung cụ thể. Ngoài ra ông còn biết năm 2006 vợ chồng ông Hà Văn T sử dụng thửa đất hiện đang tranh chấp, thời gian đầu họ trồng mì, sau đó chuyển sang trồng điều, trồng tre. Quá trình sinh sống, tiếp xúc với ông T thì ông biết ông Tr bán đất diện tích 750m<sup>2</sup> cho ông T, còn việc mua bán như thế nào thì ông không biết.

*Ông Đỗ Huy N trình bày:* Năm 2005 tại nhà của ông A, ông có ký giấy sang nhượng là người làm chứng việc ông A mua đất của ông Tr. Lý do ông ký làm chứng vì trước đó ông đến nhà ông A chơi, T cờ thấy ông Tr đến nhà ông A thỏa thuận việc mua bán đất tại dự án tái định cư Biên phòng (N). Tại đây ông có thấy ông Tr nhận tiền do ông A đưa nhưng không biết số tiền nhận. Ông không biết việc ông A nhận đất, sử dụng đất và không biết nội dung gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng ngày 26/5/2005 và giải quyết hậu quả của hợp đồng ngày 20/6/2005 vô H; rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy sang nhượng ngày 20/6/2005 và rút yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng ngày 26/5/2005 vô H; bị đơn ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất ngày 02/6/2005 và rút yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô H.

Tại bản án số: 23/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

*“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị B.*

*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 20/6/2005 giữa ông Bùi Văn Tr (Bùi Đình Tr) và ông Lê Minh*

A đối với diện tích  $2.000m^2$ , tọa lạc tại thôn N, thị trấn G, huyện Đắc Nông (cũ), nay là tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắc Nông và H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 20/6/2005 giữa ông Bùi Văn Tr (Bùi Đình Tr) và ông Lê Minh A đối với diện tích  $2.000m^2$ , tọa lạc tại thôn N, thị trấn G, huyện Đắc Nông (cũ), nay là tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắc Nông và H của ông Lê Minh A.

2.1. Công nhận bà Chu Thị B, ông Bùi Đình Tr và các Th viên trong gia đình bà B (gồm ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị Th) được quyền sử dụng thửa đất diện tích  $2.000m^2$  và toàn bộ cây trồng trên đất, tọa lạc thôn N, thị trấn G, huyện Đắc Nông (cũ), nay là tổ dân phố 6, phường N, Th phố G, tỉnh Đắc Nông theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 20/6/2005 giữa ông Bùi Văn Tr (Bùi Đình Tr) và ông Lê Minh A.

2.2. Buộc bà Chu Thị B, ông Bùi Đình Tr và các Th viên trong gia đình bà B (gồm ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị Th) có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Lê Minh A 10.000.000đ tiền chuyển nhượng thửa đất ngày 20/6/2005.

2.3. Buộc bà Chu Thị B, ông Bùi Đình Tr và các Th viên trong gia đình bà B (gồm ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị Th) phải liên đới bồi thường lỗi do hợp đồng vô H cho ông Lê Minh A số tiền 1.088.000.000đ.

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự để tính lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án, kể từ ngày bản án có H lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Minh A, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 26/5/2005 giữa ông Bùi Văn Tr (Bùi Đình Tr) và ông Lê Minh A đối với diện tích  $2.000m^2$  (đo đạc thực tế  $2.048m^2$ ), tọa lạc tại thôn N, thị trấn G, huyện Đắc Nông (cũ), nay là tổ dân phố 6, phường N, Th phố G, tỉnh Đắc Nông, theo trích lục bản đồ địa chính số 169-2023 ngày 19/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Th phố G, tỉnh Đắc Nông (được kèm theo bản án).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Văn T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 02/6/2005 giữa ông Bùi Văn Tr (Bùi Đình Tr) và ông Hà Văn T đối với diện tích  $750m^2$  (diện tích đo đạc thực tế  $718m^2$ ) tọa lạc tại thôn N, thị trấn G, huyện Đắc Nông (cũ), nay là tổ dân phố 6, phường N, Th phố G, tỉnh Đắc Nông, theo trích lục bản đồ địa chính số - 2021 ngày 11/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G, tỉnh Đắc Nông (được kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về đất đai theo quy định của pháp luật.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Minh A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 20/6/2005

giữa ông Bùi Văn Tr (Bùi Đình Tr) và ông Lê Minh A đối với diện tích 2.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn N, thị trấn G, huyện Đăk Nông (cũ), nay là tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông.

6. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Minh A yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 26/5/2005 giữa ông Bùi Văn Tr (Bùi Đình Tr) và ông Lê Minh A đối với diện tích 2.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn N, thị trấn G, huyện Đăk Nông (cũ), nay là tổ dân phố 6, phường N, Th phố G, tỉnh Đăk Nông.

7. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Hà Văn T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 02/6/2005 giữa ông Bùi Văn Tr (Bùi Đình Tr) và ông Hà Văn T đối với diện tích 750m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn N, thị trấn G, huyện Đăk Nông (cũ), nay là tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2023 bà Chu Thị B, ông Bùi Đình P và bà Bùi Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp Ph thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa Ph thẩm: Nguyễn đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tr, bà Th đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông phát B ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Toà án cấp Ph thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đA giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đăk Nông theo hướng tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô H và giải quyết hậu quả hợp đồng vô H theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng:

Theo tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Vào năm 2005, ông Bùi Đình Tr có chuyển nhượng cho ông Lê Minh A 02 thửa đất, mỗi thửa có diện tích 2.000m<sup>2</sup> (40m x 50m) theo “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 26/5/2005, và “Giấy sang nhượng đất” ngày 20/6/2005”. Đối với thửa thứ nhất theo “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 26/5/2005

thì sau khi nhận chuyển nhượng ông A đã chuyển nhượng lại một phần diện tích đất này cho ông Đặng Văn Long trú tại (tổ 5, phường N, thị xã G) với diện tích 10m x 50m. Ngày 11/12/2006, ông Long đã lập hợp đồng viết tay sang nhượng lại cho ông Hà Văn T1 và gia đình ông T1 làm nhà ở cho đến nay. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Long vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Mặc khác, căn cứ vào giấy sang nhượng giữa ông A và ông Long thì cần bổ sung thêm tư cách tham gia tố tụng của ông A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đảm bảo trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tr với ông A vô H thì hợp đồng giữa ông A với ông Long cũng vô H theo, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô H theo quy định của pháp luật mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

*[1.2]. Về việc thu thập tài liệu, chứng cứ và chứng minh:*

*[1.2.1].* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Long và ông T1 là bản phô tô, chưa thu thập bản gốc là không đảm bảo để đưa giá chứng cứ. Hơn nữa, chưa yêu cầu phía ông A cung cấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A với ông Long để xem xét đưa giá được toàn diện, khách quan.

*[1.2.2].* Theo biên bản xác minh ngày 14/3/2023 tại UBND phường N xác định diện tích đất tranh chấp là thửa số 04, diện tích 217.840m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 18 đo đạc năm 1999, là đất Đồi bạch đàn, hiện chưa có tổ chức, cá nhân nào kê khai hay có tên trong sổ mục kê, tờ bản đồ giải thửa và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân nào. Lẽ ra, trong trường hợp này cấp sơ thẩm phải xác minh vị trí, diện tích đất này đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa? nếu có thì cần thu thập tờ bản đồ địa chính? đồng thời đề nghị UBND Th phố G có ý kiến đối với diện tích đất các bên đang tranh chấp và có được cấp GCNQSDĐ cho cá nhân, tổ chức khi đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật đất đai hiện hành hay không?. Lý do vì sao gia đình bà B khai hoang, sử dụng thời gian dài nhưng chỉ kê khai cấp GCNQSDĐ một phần diện tích đất, phần còn lại không được kê khai cấp GCNQSDĐ?. Ngoài ra, ông A và ông T đều khai nhận tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất đã biết vị trí, diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Tr đã có quy hoạch khu tái định cư Biên phòng tỉnh. Những nội dung này cũng cần phải xác minh làm rõ.

*[1.2.3]. Về xem xét thẩm định tại chỗ:* việc xem xét thẩm định tại chỗ cần mô tả rõ hiện trường về vị trí, diện tích, tứ cận thửa đất, đặc điểm cây trồng và công trình xây dựng trên đất. Do diện tích đất đang tranh chấp chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa thu thập tờ bản đồ địa chính tại thời điểm giải quyết tranh chấp nên trên cơ sở đo đạc hiện trạng cần phải lồng ghép lên bản đồ địa chính để xác định rõ giải thửa. Ngoài ra, trên phần diện tích đất tranh chấp có căn nhà của ông T1 và một phần căn nhà của ông P, bà B nhưng chưa được thể hiện trong sơ đồ đo đạc, chưa xác định được phần diện tích nhà và các công trình trên đất của bà B có nằm một phần trên diện tích đất tranh chấp không? (Thửa số 01, 02 theo Mạnh trích đo không thể hiện diện tích căn nhà và tài sản khác gắn liền). Mặt khác, cần

làm rõ lý do vị trí tứ cận diện tích đất chuyển nhượng theo giấy sang nhượng đất ngày 26/5/2005 so với tứ cận diện tích đất ông Long chuyển nhượng cho ông T1, bà T2 ngày 11/12/2006 có khác nhau; các cây trồng trên đất quá trình giải quyết các đương sự đều nhận là do mình trồng nên cần làm rõ và yêu cầu đương sự phải có nghĩa vụ chứng minh cho lời khai của mình.

*[2.]. Về nội dung giải quyết và yêu cầu kháng cáo:*

*[2.1].* Để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ngoài việc thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ như nhận định nêu trên thì cần làm rõ nguồn gốc đất ông Tr chuyển nhượng cho ông A và ông T là của ông Tr hay của hộ ông P, bà B (là Bố, Mẹ ông Tr). Trường hợp, đất của hộ gia đình ông P, bà B thì có nguồn gốc như thế nào? Nhận chuyển nhượng hay khai hoang? từ thời gian nào? theo quy định pháp luật đất đai hiện hành thì diện tích đất này có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không? nếu có thì việc ông Tr chuyển nhượng cho ông A, ông T thì các Th viên trong hộ ông P, bà B có biết không? có phản đối gì không? số tiền ông Tr chuyển nhượng sử dụng vào mục đích gì? việc sử dụng đất của ông A, ông T sau khi nhận chuyển nhượng như thế nào? có công khai, liên tục không? thời điểm phát sinh tranh chấp và nguyên nhân phát sinh tranh chấp?. Theo hồ sơ vụ án thể hiện có “Giấy cho đất” ghi ngày 15/12/2004 (bản pho to), nội dung thể hiện ông P cho ông Tr 01 ha (giấy ghi 10.000.000m<sup>2</sup>). Ông T cho rằng sở dĩ có giấy cho đất này là vào năm 2013 ông T đã tố cáo hành vi lừa đảo của ông Tr tại Công an thị xã G nên ông P mới viết giấy này để hợp thức hóa việc mua bán đất trước đó của ông Tr nhưng chưa được xác minh, thu thập bản chính “Giấy cho đất” ghi ngày 15/12/2004 tại Công an thị xã G (nay là Công an Th phố G) để làm rõ là có phân thiếu sót.

Khi chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ và chưa làm rõ những T tiết nêu trên nên việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô H là điều chưa đủ căn cứ vững chắc.

*[2.2].* Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô H hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2005 giữa ông Bùi Văn Tr (Bùi Đình Tr) và ông Lê Minh A nhưng khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô H lại buộc bà B và các Th viên trong gia đình hộ bà B (gồm ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị Th) phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Lê Minh A 10.000.000đ tiền chuyển nhượng và bồi thường cho ông Lê Minh A số tiền 1.088.000.000đ là không đúng, có sự nhầm lẫn trong việc áp dụng pháp luật.

*[3].* Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa Ph thẩm không thể thực hiện bổ sung được và có vi phạm nghiêm Tr khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Chu Thị B, ông Bùi Đình P và bà Bùi Thị Th. Hủy bản án dân sự số: 23/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân Th phố G và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị sửa bản án sơ thẩm là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét, quyết định khi vụ án giải quyết, xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5]. Về án phí dân sự Ph thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự Ph thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên:*

**1.** Chấp nhận kháng cáo của bà Chu Thị B, ông Bùi Đình P và bà Bùi Thị Th. Hủy bản án dân sự số: 23/2023/DS-ST ngày 18/09/2023 của Tòa án nhân dân Th phố G và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố G để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**2.** Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

**3.** Về án phí dân sự Ph thẩm: Trả lại cho bà Chu Thị B, ông Bùi Đình Tr và bà Bùi Thị Th (do bà Bùi Thị Th nộp thay) số tiền tạm ứng án phí Ph thẩm đã nộp theo các biên số 0000606, 0000607, 0000608 ngày 09/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND tp Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS tp phố G;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

*(Đã ký, đóng dấu)*

**Nguyễn Anh Ứng**