

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 303/2023/DS-PT

Ngày 13 - 9 - 2023

V/v Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 178/2023/TLPT-DS ngày 28/6/2023 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2023/DS-ST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2023/QĐ-PT ngày 19/7/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà H' BHđok – Sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Ngọc T – Sinh năm 1948; địa chỉ: Tổ dân phố A2, phường N, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2019); Có mặt.

- Bị đơn: Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: Đường J, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện pháp luật của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T1 – Sinh năm 1946; địa chỉ: Đường J, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Đ1; địa chỉ: Đường P, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2023 - Tại phiên tòa ông T1 xin rút ủy quyền của bị đơn); Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1; địa chỉ: Đường Z, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Tấn L2, chức vụ: Trưởng Bộ phận đăng ký thông kê của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 (Văn bản ủy quyền ngày 11/3/2019); Vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố B1; địa chỉ: Đường N1, phường X, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện pháp luật:* Ông Vũ Văn H, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố B1; Vắng mặt.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần P1 – Chi nhánh B1; địa chỉ: Đường N2, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Võ Thị Kim A1, chức vụ: Phó Giám đốc Phòng giao dịch H1 – Ngân hàng thương mại cổ phần P1 – Chi nhánh B1; địa chỉ: Đường L3, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2021 và ngày 01/01/2022); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ngân hàng M – Phòng giao dịch Q; địa chỉ: Thôn X1, xã K1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Xuân Y1, chức vụ: Trưởng bộ phận quan hệ khách hàng cá nhân của Ngân hàng M – Phòng giao dịch Q; địa chỉ: Thôn X2, xã K1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2023); Vắng mặt.

5. Ông Y L Hđok, bà H' B2 Byă; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk; Đều có mặt.

*Người đại diện ủy quyền của ông Y L Hđok:* Ông Hoàng Ngọc T; địa chỉ: Tổ dân phố A2, phường N, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2019); Có mặt.

6. Ông Y T2 Hđok; địa chỉ: Buôn K, phường N, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

7. Bà H' L1 Buôn Yă; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk (Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Z1 – Bộ Công an); Vắng mặt.

8. Bà Phạm Thị Ngọc A3, ông Trần Anh D; địa chỉ: Đường H2, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

*Người đại diện ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị T3; địa chỉ: Đường H2, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021); Có mặt.

9. Bà Ngô Thị G; địa chỉ: Buôn E, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Nữ Mạnh H3; địa chỉ: Buôn E, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

11. Ông Trịnh Văn A4; địa chỉ: Buôn E, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

*Người đại diện ủy quyền:* Bà Nguyễn Nữ Mạnh H3; địa chỉ: Buôn E, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2022); Có mặt.

12. Ông Trương Thanh L4; địa chỉ: Tổ dân phố Y, phường R, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

*Người đại diện ủy quyền:* Ông Phạm Văn N2; địa chỉ: Đường C1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2021); Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà H' B Hđok là ông Hoàng Ngọc T.

- *Người phiên dịch:* Y S Êban, sinh năm 1997; địa chỉ: Buôn B3, xã K3, huyện P2, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà H' B Hđok có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Ngọc T trình bày:***

Ông Y B4 ÊNuôl là chồng của bà H' B Hđok nhưng đã chết vào năm 2017 và có 03 người con: Y T2 Hđok, sinh năm: 1967, Y T4 Hđok chết năm 1980 (chưa có vợ con) và Y L Hđok, sinh năm: 1979.

Về nguồn gốc đất: Khoảng năm 1970, vợ chồng bà H' B khai hoang đất rẫy tại thửa số 14, tờ bản đồ số 154, diện tích 7.208m<sup>2</sup> tại phường X4, thành phố B1. Khoảng năm 1980, vợ chồng bà H' B được cấp một lô đất tái định cư tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12, diện tích 715,9m<sup>2</sup>, phường N, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk và ông bà đã tạo lập trên đất 01 căn nhà cấp 4, trồng các loại cây ăn trái, các tài sản này các con chỉ góp sức canh tác.

Khi Y T2 lập gia đình ra ở riêng thì vợ chồng bà H' B ở với vợ chồng Y L trên thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12, phường N, thành phố B1. Còn đất rẫy tại thửa số 14, tờ bản đồ số 154, tại phường X4, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk do vợ chồng bà H' B trực tiếp canh tác, sau khi ông Y B4 chết, bà H' B sức khỏe yếu nên giao lại cho vợ chồng Y L chăm sóc. Cả 02 thửa đất này đều có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Y B4 ÊNuôl.

H' L1 Buôn Yă là cháu nội của bà H' B và là con của Y T2. Vợ chồng bà H' B không hề tặng cho bất cứ thửa đất nào cho H' L1 Buôn Yă. Nhưng vào năm 2014, vợ chồng bà H' B có nhờ H' L1 làm thủ tục vay ngân hàng số tiền 10.000.000 đồng và đưa cho H' L1 02 GCNQSDĐ của hai thửa đất trên. Sau đó, H' L1 mang giấy tờ gì đó về và cầm tay vợ chồng bà H' B điểm chỉ vào, việc này diễn ra tại nhà bà H' B ở Buôn K, phường N, thành phố B1 và không có ai chứng kiến. Khi H' L1 đưa tiền cho vợ chồng bà H' B thì nói là tiền của ngân hàng, không có giấy tờ gì.

Năm 2016, vợ chồng bà H' B có đưa cho H' L1 10.000.000 đồng để H' L1 trả cho ngân hàng thì H' L1 chỉ nhận 5.000.000 đồng, còn 5.000.000 đồng nói cho ông Y B4 chữa bệnh.

Đến cuối năm 2016 - đầu năm 2017, vợ chồng bà H' B mới biết H' L1 đã làm các thủ tục pháp lý sang tên các tài sản trên của vợ chồng bà H' B sang cho H' L1 và chuyển nhượng cho người khác là bà Phạm Thị Ngọc A3 và Ngô Thị G.

Do vậy, bà H' B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 14/2014/HĐTA ngày 24/6/2014 của Văn phòng công chứng Đ giữa người tặng cho ông Y B4 ÊNuôl, bà H' B Hđok với người được tặng cho bà H' L1 Buôn Yă vô hiệu.

- Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 17/7/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 về việc tặng cho bà H' L1 Buôn Yă quyền sử dụng đất tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 513120 do UBND thành phố B1 cấp ngày 12/6/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 549450 do UBND thành phố B1 cấp ngày 21/9/2007 cho hộ ông Y B4 ÊNuôl.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100/2015/HĐCN ngày 04/11/2015 của Văn phòng công chứng Đ giữa người chuyển nhượng bà H' L1 Buôn Yă với người nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị Ngọc A3 vô hiệu.

- Hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443458 và số CB 644259 do UBND thành phố B1 cấp cùng ngày 23/11/2015 cho bà Phạm Thị Ngọc A3.

- Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 30/12/2016 và ngày 03/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị G lần lượt tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443458 và số CB 644259 do UBND thành phố B1 cấp cùng ngày 23/11/2015 cho bà Phạm Thị Ngọc A3.

- Buộc Văn phòng công chứng Đ phải bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 513120 do UBND thành phố B1 cấp ngày 12/6/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 549450 do UBND thành phố B1 cấp ngày 21/9/2007 cho hộ ông Y B4 ÊNuôl.

Ngày 03/7/2019, bà H' B Hđok có đơn xin rút một phần đơn khởi kiện đối với phần yêu cầu Văn phòng công chứng Đ phải bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 513120 và AI 546450.

**Bị đơn Văn phòng công chứng Đ trình bày:** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng bị đơn không tham gia tố tụng.

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

**1. Bà H' L1 Buôn Yă trình bày:** Bà H' B Hđok và ông Y B4 ÊNuôl là ông bà nội của bà H' L1. Bà H' L1 xác định ông bà nội có nghe, nói được tiếng Việt, nhưng

chỉ có ông Y B4 ÊNuôi đọc, viết được tiếng Việt. Năm 2017, ông Y B4 ÊNuôi chết, còn bà H' B ở với chú Y L Hđok tại Tổ dân phố A, phường N, thành phố B1.

Năm 2014, bà H' B Hđok và ông Y B4 ÊNuôi có tặng cho bà H' L1 các quyền sử dụng đất như sau: Thửa số 14, tờ bản đồ số 154, diện tích 7.208m<sup>2</sup> tại phường X4, thành phố B1 và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12, diện tích 715,9m<sup>2</sup>, tại phường N, thành phố B1. Bà H' B Hđok và ông Y B4 ÊNuôi là người trực tiếp làm thủ tục tặng cho, việc ký điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho được thực hiện tại nhà ông bà và có vợ chồng chú Y L Hđok, H' B2 Buôn Yă làm chứng.

Tại thời điểm tặng cho bà H' L1, hai thửa đất trên đứng tên hộ ông Y B4, bà H' B. Sau khi làm thủ tục tặng cho xong, bà H' L1 thế chấp hai tài sản trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần P1 – Chi nhánh Đ để lấy tiền làm ăn.

Năm 2015, bà H' L1 chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà Phạm Thị Ngọc A3 với giá 600.000.000 đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng, bà Ngọc A3 có đến tìm hiểu 02 thửa đất trên và có gặp ông Y B4 chứ không gặp bà H' B, vì ông Y B4 nói được tiếng việt nên bà H' L1 không cần phải phiên dịch.

Năm 2016, bà H' L1 có dẫn bà Ngô Thị G đến giới thiệu cho bà Phạm Thị Ngọc A3 bán 02 thửa đất trên cho bà G. Giữa bà H' L1 với bà Ngọc A3, bà G quen biết nhau trong giới làm ăn. Ông Y B4 có biết việc chuyển nhượng hai thửa đất này, còn những người khác không biết.

Vì vậy, bà H' L1 không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của bà H' B Hđok.

**2. Ông Y T2 Hđok trình bày:** Ông là con của bà H' B Hđok và ông Y B4 ÊNuôi. Bố mẹ ông có 03 người con: Y T2 Hđok, Y T4 Hđok chết năm 1980 (chưa có vợ con) và Y L Hđok. Bố mẹ ông tạo lập được 02 lô đất cụ thể như bà H' B đã trình bày. Các tài sản này các con chỉ góp sức canh tác chứ không góp tiền gì. Năm 2014, bà H' B Hđok và ông Y B4 ÊNuôi ký hợp đồng tặng cho H' L1 Buôn Yă là con gái ruột của ông Y T2 02 quyền sử dụng đất nêu trên nhưng ông Y T2 không hề biết việc này. Sau này, có người đến đòi lấy đất gia đình thì ông mới biết. Trước đây có người đến gặp ông Y T2 thông báo về việc mua đất, ông cứ nghĩ là mua đất của ông nên có nói giao toàn quyền cho H' L1. Ông Y T2 đồng ý với khởi kiện của bà H' B và không có yêu cầu gì cho cá nhân ông.

**3. Ông Y L Hđok và người đại diện theo ủy quyền của ông Y L là ông Hoàng Ngọc T trình bày:** Ông Y L Hđok là con của bà H' B Hđok và ông Y B4 ÊNuôi. Việc bố mẹ ông tặng cho cháu là H' L1 02 QSDĐ nói trên ông không hề biết. Trước đây bố mẹ ông trực tiếp canh tác vườn cây ở phường X4, Tp. B1, sau khi bố ông chết thì mẹ ông do tuổi cao, sức yếu nên giao lại đất cho vợ chồng ông làm. Vợ chồng ông không sinh sống tại đất rẫy này mà thỉnh thoảng mới vào làm rẫy nên không biết có ai vào xem hay mua đất. Sau này có người đến đòi lấy đất rẫy thì gia đình ông mới

được biết sự việc. Ông đồng ý với khởi kiện của mẹ là bà H' B và không có yêu cầu gì cho cá nhân ông.

**4. Bà H' B2 Byã trình bày:** Bà là vợ của ông Y L Hđơk và là con dâu của bà H' B Hđơk, ông Y B4 ÊNuôl. Sau khi kết hôn năm 2001, vợ chồng bà chung sống cùng bố mẹ chồng là bà H' B, ông Y B4 tại khối A, phường N, thành phố B1 cho đến nay. Căn nhà ở khối 8, phường N, thành phố B1 là tài sản riêng của bố mẹ chồng bà, vợ chồng bà chỉ ở cùng để chăm sóc ông bà chứ không có công sức đóng góp gì.

Trên thửa đất số 14, tờ bản đồ số 154, phường X4, thành phố B1, có: 01 chòi, 01 giếng và các cây ăn trái, cà phê cũng là tài sản riêng của bà H' B, ông Y B4 tạo lập được và chủ yếu là do bố mẹ chồng bà canh tác, còn vợ chồng bà H' B2 chủ yếu đi làm thuê ở ngoài từ sáng sớm đến tối mới về (Làm thợ hồ), khi nào không có việc thì phụ bố mẹ chồng chăm sóc vườn cây. Tháng 8/2017 ông Y B4 chết, bà H' B đã lớn tuổi nên giao cho vợ chồng ông Y L, bà H' B2 chăm sóc diện tích rẫy nêu trên.

Việc bà H' B, ông Y B4 có tặng cho hay nhờ H' L1 (con gái Y T2) thế chấp những tài sản trên để vay vốn Ngân hàng thì vợ chồng bà không biết. Bà H' B2 không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết để đảm bảo quyền lợi của bà H' B.

**5. Bà Phạm Thị Ngọc A3, ông Trần Anh D có người đại diện ủy quyền là bà Nguyễn Thị T3 trình bày:** Ngày 04/11/2015, ông Trần Anh D, bà Phạm Thị Ngọc A3 có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất tại phường N và phường X4, thành phố B1 từ bà H' L1 Buôn Yã với giá 600.000.000 đồng. Khi mua đất, ông D, bà Ngọc A3 và bà T3 có đến xem và gặp ông nội của H' L1 (trao đổi với nhau bằng tiếng đồng bào), việc giao tiếp với ông nội của H' L1 cũng đều thông qua H' L1 làm phiên dịch, H' L1 khẳng định đó là tài sản của H' L1. Quá trình bà Ngọc A3 đến xem nhà và đất có bà T3 đi cùng, chúng tôi có nói chuyện với bà H' B rằng chúng tôi đến mua nhà, do chưa có nhu cầu sử dụng nên để cho bà H' B ở lại một thời gian thì bà H' B đồng ý, mặc dù bà H' B nói tiếng phổ thông không được lưu loát nhưng vẫn nghe và trả lời được những câu đơn giản, ngoài ra chúng tôi có gặp Y T2 và nói là đến để mua đất, thì Y T2 bảo giao hết quyền cho H' L1.

Khoảng hơn 01 năm sau, H' L1 có giới thiệu cho ông D, bà Ngọc A3 bán đất cho bà Ngô Thị G với giá 630.000.000 đồng. Hiện tại ông D và bà Ngọc A3 không còn liên quan đến 02 thửa đất trên.

Nay, bà H' B khởi kiện yêu cầu hủy các giao dịch và các GCNQSDĐ có liên quan, trong đó có giai đoạn của ông D, bà Ngọc A3 thì ông bà không đồng ý, vì đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ H' L1 theo quy định pháp luật.

**6. Bà Ngô Thị G trình bày:** Bà Nguyễn Nữ Mạnh H3 là chị chồng của bà G. Bà G có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ ký thay bà H3 ở Văn phòng Công chứng O theo sự chỉ dẫn của bà H3, bà G không được đọc tất cả các văn bản chuyển nhượng và cũng không biết việc giao dịch trên nhằm mục đích gì. Hiện

trạng đất khi chuyển nhượng có cà phê và căn chòi trên đất, nhưng bà G không sử dụng diện tích đất này. Năm 2018 (không nhớ rõ năm nào), bà H3 có dẫn bà G đến Văn phòng Công chứng O, bà H3 nhờ bà G đứng tên ký nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Trần Anh D và bà Phạm Thị Ngọc A3 thì bà G đồng ý ký. Sau đó, giao dịch và tranh chấp đất như thế nào thì bà G không biết. Bà G có đến xem đất 01 lần tại phường N, thành phố B1. Bà G không có ý kiến gì về việc bà đã nhận chuyển nhượng QSDĐ nói trên thay cho bà H3, bà không liên quan và cũng không biết thửa đất trên chuyển nhượng cho ai, cũng không có yêu cầu gì.

**7. Bà Nguyễn Nữ Mạnh H3 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn A4 trình bày:** Năm 2018, bà H3 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T5, bà Ngô Thị G 02 lô đất như trên. Khi đó bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H3 đã thanh toán đủ tiền cho bà G và bà G đã bàn giao tài sản cho bà H3. Khi bà H3 đến nhận đất ở phường N thì không có ai sinh sống, còn lô đất rẫy ở phường X4 có gia đình ông Y L sinh sống, ông Y L có xin bà cho gia đình ông ở lại một thời gian rồi sẽ chuyển về nhà anh trai sinh sống.

Sau khi nhận chuyển nhượng 02 lô đất trên, do không có người canh tác nên ngày 18/9/2020 bà H3 đã chuyển nhượng lại lô đất rẫy ở phường X4 cho ông Trương Thanh L4. Bà H3 đã nhận tiền và bàn giao tài sản cho ông L4, không có tranh chấp gì.

Còn căn nhà và diện tích đất tại phường N, ngày 12/10/2020 bà H3 đã tặng cho con trai là Trịnh Văn A4. Ông A4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 747011 ngày 23/10/2020. Sau đó, ông A4 đã thế chấp căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn của Ngân hàng M – Phòng giao dịch Q.

Nay, bà H' B khởi kiện thì bà H3 và ông A4 không đồng ý vì đã nhận chuyển nhượng 02 lô đất trên hoàn toàn hợp pháp và khi đó không ai có ý kiến tranh chấp gì, gia đình bà H' B và ông Y L không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H3 xác định vì lý do cá nhân và nợ Ngân hàng nên bà có nhờ bà G đứng tên nhận chuyển nhượng giúp đối với 02 lô đất nêu trên, nhưng việc bà nhận chuyển nhượng của bà Ngọc A3 là thực tế, khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ngọc A3 và bà H3 đã trực tiếp đến xem nhà và rẫy nhưng không gặp ai. Thực tế bà mua để bán lại kiếm lời nên đã để cho gia đình bà H' B tiếp tục sử dụng.

**8. Đại diện ủy quyền của ông Trương Thanh L4 là ông Phạm Văn N2 trình bày:** Ngày 18/9/2020, ông Trương Thanh L4 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Nữ Mạnh H3 thửa đất số 14, tờ bản đồ số 154, diện tích 7.208m<sup>2</sup>, tại phường X4, thành phố B1, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Ngày 24/9/2020, ông L4 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV

616555. Khi mua diện tích đất trên, bà H3 có bàn giao thực địa (có giấy bàn giao), trên đất có trồng cây lâu năm và 01 căn chòi nhỏ để làm rẫy nhưng không có ai sinh sống trên đất, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H3 không có thông tin liên quan đến gia đình bà H' B nên ông L4 không thể biết được nguồn gốc lô đất cũng như việc tranh chấp giữa các bên.

Sau đó, ông L4 đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh B1 - Phòng giao dịch H1 để vay vốn.

Năm 2021, ông L4 mới biết diện tích đất trên hiện đang có tranh chấp. Việc ông L4 nhận chuyển nhượng lô đất trên là hoàn toàn ngay tình và hợp pháp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**9. Đại diện ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần P1 là bà Võ Thị Kim A1 trình bày:** Ông Trương Thanh L4 có vay vốn ở Ngân hàng thương mại cổ phần P1 - Chi nhánh B1 - Phòng giao dịch H1 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2021/11963448/HĐTD ngày 15/9/2021. Tổng cộng dư nợ gốc, lãi đến ngày 23/12/2021 là 1.002.671.233 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng, nợ lãi: 2.671.233 đồng; thời hạn vay: 11 tháng; lãi suất: 6,5%, mục đích vay đầu tư sản xuất kinh doanh.

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên là 01 quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CV 616555 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/9/2020 cho ông Trương Thanh L4, đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 154, diện tích 7.208m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường X4, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

Tài sản trên đất được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2020/11963448/HĐTC ngày 30/9/2020, được công chứng tại Văn phòng công chứng O cùng ngày và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 theo đúng các quy định của pháp luật và của Ngân hàng thương mại cổ phần P1.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông Trương Thanh L4 theo đúng quy định pháp luật. Khi nhận thế chấp, đại diện Ngân hàng cũng thẩm định tài sản theo quy định và không biết việc tranh chấp của gia đình bà H' B. Nay, bà H' B khởi kiện hủy các giao dịch và các GCNQSDĐ là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên Ngân hàng không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

**10. Đại diện ủy quyền của Ngân hàng M - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Q là ông Nguyễn Xuân Y1 trình bày:** Ngày 03/11/2020, Ngân hàng có ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1092/20PGDCQ/HĐBĐ với ông



Trịnh Văn A4, được Văn phòng công chứng O công chứng số 015792/quyển số 11/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2020. Quá trình thẩm định hồ sơ cho vay, ông Nguyễn Xuân Y1 là người trực tiếp đến nơi có tài sản để thẩm định theo đúng quy định, đồng thời có hỏi thăm hàng xóm xung quanh vì khi đến căn nhà và diện tích đất thế chấp tại phường N, thành phố B1 thì không có ai sinh sống tại căn nhà trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trịnh Văn A4 vẫn thực hiện đúng hợp đồng nên Ngân hàng không có ý kiến và yêu cầu gì. Ngân hàng không đồng ý với khởi kiện của bà H' B liên quan đến căn nhà và diện tích đất ông Trịnh Văn A4 thế chấp cho Ngân hàng, bởi lẽ Ngân hàng đã thẩm định và nhận thế chấp hoàn toàn đúng quy định.

**11. Đại diện ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 là ông Nguyễn Tân L2 trình bày:**

- Đối với hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà H' L1 Buôn Yă: Ngày 02/7/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố) nhận được hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà H' L1 đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 513120 do UBND thành phố B1 cấp ngày 12/6/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 549450 do UBND thành phố B1 cấp ngày 21/9/2007 cho hộ ông Y B4 ÊNuôl.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1, 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố xử lý và chuyển Chi cục thuế thành phố để xác định nghĩa vụ tài chính cho bà H' L1 theo quy định. Ngày 11/7/2014, Chi cục thuế thành phố B1 phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho bà H' L1 và ngày 17/7/2014, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố chỉnh lý biến động tặng cho QSDĐ cho bà H' L1 Buôn Yă là đúng quy định hiện hành.

- Đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Ngọc A3: Ngày 05/11/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố nhận được hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của bà Phạm Thị Ngọc A3 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 513120, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12, cấp ngày 12/6/2008 tọa lạc tại phường N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 549450, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 154, cấp ngày 21/9/2007 tọa lạc tại phường X4. Được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố ký chỉnh lý biến động ngày 17/7/2014 tặng cho bà H' L1 Buôn Yă.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố xử lý và chuyển Chi cục thuế thành phố xác định nghĩa vụ tài chính cho bà Phạm Thị Ngọc A3 theo quy định. Ngày 10/11/2015, Chi cục thuế thành phố phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho bà Phạm Thị Ngọc A3. Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính, ngày 23/11/2015 bà Ngọc A3 được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 644259, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường

N, thành phố B1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443458, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 154 tọa lạc tại phường X4, thành phố B1 là đúng quy định hiện hành.

- Đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị G: Ngày 23/12/2015, Văn phòng đăng ký đăng ký quyền sử dụng đất thành phố nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị G đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 644259, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường N, thành phố B1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443458, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 154 tọa lạc tại phường X4, thành phố B1 của bà Phạm Thị Ngọc A3.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố xử lý và chuyển Chi cục thuế thành phố xác định nghĩa vụ tài chính cho bà Ngô Thị G. Ngày 28/12/2016, Chi cục thuế phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho bà G. Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính, ngày 30/12/2016 và ngày 03/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ký chỉnh lý biên động cho bà G trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443458 và số CB 644259 là đúng quy định hiện hành.

- Đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Nữ Mạnh H3: Ngày 31/12/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Nữ Mạnh H3 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 644259, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường N, thành phố B1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443458, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường X4, thành phố B1 của bà Ngô Thị G.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố xử lý và chuyển Chi cục thuế thành phố xác định nghĩa vụ tài chính cho bà Ngô Thị G. Ngày 06/02/2018 và ngày 07/02/2018, Chi cục thuế thành phố phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho bà H3. Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính, ngày 07/02/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 ký chỉnh lý cho bà H3 đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là đúng quy định hiện hành.

- Đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Trương Thanh L4 và hồ sơ tặng cho QSDĐ của ông Trịnh Văn A4: Ngày 18/9/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Thanh L4 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443458, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 154 tọa lạc tại phường X4, thành phố B1 và ngày 12/10/2020 nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của ông Trịnh Văn A4 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 644259, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường N, thành phố B1.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố xử lý và chuyển Chi cục thuế thành phố để xác định nghĩa vụ tài chính cho bà Nguyễn Nữ Mạnh H3. Ngày 24/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CV 616555, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 154, diện tích 7.208m<sup>2</sup>, mục đích cây trồng lâu năm, tọa lạc tại phường X4, thành phố B1 cho ông Trương Thanh L4; ngày 23/10/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 747011, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12, diện tích 715,9m<sup>2</sup>, trong đó, có 50m<sup>2</sup> đất ở và 665,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường N cho ông Trịnh Văn A4.

- Đối với Hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm của ông Trương Thanh L4 và ông Trịnh Văn A4: Ngày 30/9/2020 và ngày 03/11/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 nhận được hồ sơ giao dịch bảo đảm đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 616555, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 154, tại phường X4, thành phố B1 của ông Trương Thanh L4 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 747011, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12, tại phường N của ông Trịnh Văn A4. Hồ sơ gồm có:

+ Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của ông Trương Thanh L4 được Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh B1 - Phòng giao dịch H1 xác nhận ngày 30/9/2020.

+ Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của ông Trịnh Văn A4, Ngân hàng TMCP M - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Q xác nhận tháng 11/2020.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2020/11963448/HĐTC của Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh B1 - Phòng giao dịch H1 với ông Trương Thanh L4, được Văn phòng công chứng O công chứng số 014192/quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2020.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1092/20PGDCQ/HĐBĐ của Ngân hàng TMCP M - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Q với ông Trịnh Văn A4, được Văn phòng công chứng O công chứng số 015792/quyển số 11/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2020.

+ Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên của ông Trương Thanh L4 và ông Trịnh Văn A4.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 15, Điều 39 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ; Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp; Chỉ thị số 03/CT-BTNMT ngày 01/12/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Thủ tục số 33 Phần 2 Quyết định số 2750/QĐ-UBND ngày 03/10/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk: Ngày 30/9/2020 và ngày 04/11/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 ký xác nhận cho ông Trương Thanh L4 và ông Trịnh Văn A4 đúng theo quy định hiện hành.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 4, Điều 36 Luật Công chứng năm 2006; Điều 40, Điều 41, Điều 42 Luật Công chứng năm 2013; Điều 722, Điều 723, Điều 724, Điều 725, Điều 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 119, Điều 459, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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 và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

- Không chấp nhận khởi kiện của bà H' B Hđok về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 14/2014/HĐTA ngày 24/6/2014 của Văn phòng công chứng Đ giữa người tặng cho ông Y B4 ÊNuôl, bà H' B Hđok với người được tặng cho bà H' L1 Buôn Yă vô hiệu.

- Không chấp nhận khởi kiện của bà H' B Hđok về yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động ngày 17/7/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 về việc tặng cho bà H' L1 Buôn Yă quyền sử dụng đất tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 513120 do UBND thành phố B1 cấp ngày 12/6/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 549450 do UBND thành phố B1 cấp ngày 21/9/2007 cho hộ ông Y B4 ÊNuôl.

- Không chấp nhận khởi kiện của bà H' B Hđok về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100/2015/HĐCN ngày 04/11/2015 của Văn phòng công chứng Đ giữa người chuyển nhượng bà H' L1 Buôn Yă với người nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị Ngọc A3 vô hiệu.

- Không chấp nhận khởi kiện của bà H' B Hđok về yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động ngày 30/12/2016 và ngày 03/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị G lần lượt tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443458 và số CB 644259 do UBND thành phố B1 cấp cùng ngày 23/11/2015 cho bà Phạm Thị Ngọc A3.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H' B Hđok về việc yêu cầu Văn phòng công chứng Đ phải bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Bà H' B Hđok phải chịu 6.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp và đã chi phí xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H' B Hđok được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 17/3/2023, đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà H' B Hđok là ông Hoàng Ngọc T kháng cáo: Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà H' B Hđok là ông Hoàng Ngọc T giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và thay đổi nội dung đơn kháng cáo như đã nêu trên.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:*

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Bác đơn kháng cáo của đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà H' B Hđok là ông Hoàng Ngọc T – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Xét nội dung khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn:

[1.1]. Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 14/2014/HĐTA ngày 24/6/2014 của Văn phòng công chứng Đ giữa người tặng cho ông Y B4 ÊNuôl, bà H' B Hđok với người được tặng cho bà H' L1 Buôn Yă, thì thấy:

Nguồn gốc 02 diện tích đất đang tranh chấp là do vợ chồng ông Y B4 ÊNuôl, bà H' B Hđok khai hoang từ trước năm 1975. Đến ngày 21/9/2007 UBND thành phố B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 549450 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 154, diện tích 7.208m<sup>2</sup>, phường X4, thành phố B1 cho hộ ông Y B4 ÊNuôl; Ngày 12/6/2008 UBND thành phố B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 513120 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12, diện tích 715,9m<sup>2</sup>, phường N, thành phố B1 cho hộ ông Y B4 ÊNuôl.

Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định pháp luật, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung hợp đồng không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Quá trình giải quyết vụ án, bà H' B Hđok thừa nhận dấu điểm chỉ và bà H' L1 Buôn Yă thừa nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên đúng là chữ ký, chữ viết và dấu điểm chỉ của mình (Ông Y B4 ÊNuôl chết năm 2017 là trước thời điểm giải quyết vụ án), đồng thời bà H' B

Hđok không đưa ra được căn cứ chứng minh bị lừa dối, ép buộc ký vào hợp đồng tặng cho 02 QSDĐ nói trên cho bà H' L1. Do đó, không có cơ sở xác định ông Y B4 Ênuôl và bà H' B Hđok không đọc nội dung hợp đồng và bị lừa dối, ép buộc để ký vào hợp đồng tặng cho QSDĐ.

Hai diện tích đất nói trên được xác định là tài sản chung hộ của gia đình ông Y B4 ÊNuôl và bà H' B Hđok. Quá trình giải quyết vụ án, 02 người con còn sống của ông Y B4, bà H' B là ông Y T2 Hđok và ông Y L Hđok (Ông Y T4 Hđok đã chết năm 1980) đều xác định tài sản này là của bố mẹ, các ông không đóng góp gì vào việc tạo lập nên 02 thửa đất nói trên, mà chỉ đóng góp công sức canh tác, đồng thời ông Y T2 Hđok và ông Y L Hđok không có yêu cầu gì đối với tài sản của bố mẹ. Vì vậy, việc ông Y B4 và bà H' B tặng cho quyền sử dụng đất của mình cho cháu là bà H' L1 Buôn Yã không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y T2 Hđok và ông Y L Hđok.

HĐXX nhận thấy có đủ căn cứ xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 14/2014/HĐTA ngày 24/6/2014 tại Văn phòng công chứng Đ giữa người tặng cho ông Y B4 ÊNuôl, bà H' B Hđok với người được tặng cho bà H' L1 Buôn Yã có hiệu lực pháp luật. Bà H' B Hđok khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ nói trên vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ là không có căn cứ để chấp nhận.

[1.2]. Đối với khởi kiện của bà H' B Hđok yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100/2015/HĐCN ngày 04/11/2015 của Văn phòng công chứng Đ giữa người chuyển nhượng bà H' L1 Buôn Yã với người nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị Ngọc A3 vô hiệu:

Ngày 17/7/2014 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 xác nhận đăng ký biến động về việc bà H' L1 được tặng cho QSDĐ tại trang 4 của 02 GCNQSDĐ số AM 513120 và số AI 549450. Bà H' L1 thực hiện chuyển nhượng QSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên cho bà Phạm Thị Ngọc A3 khi QSDĐ đã đứng tên bà H' L1; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định pháp luật, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung hợp đồng không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100/2015/HĐCN ngày 04/11/2015 giữa bà H' L1 Buôn Yã với bà Phạm Thị Ngọc A3 có hiệu lực pháp luật. Việc bà H' B Hđok khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

[1.3]. Về khởi kiện của bà H' B Hđok yêu cầu hủy các nội dung đăng ký biến động ngày 17/7/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 về việc tặng cho bà H' L1 Buôn Yã quyền sử dụng đất tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 513120 do UBND thành phố B1 cấp ngày 12/6/2008 và Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AI 549450 do UBND thành phố B1 cấp ngày 21/9/2007 cho hộ ông Y B4 ÊNuôl; hủy nội dung đăng ký biến động ngày 30/12/2016 và ngày 03/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị G lần lượt tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443458 và số CB 644259 do UBND thành phố B1 cấp cùng ngày 23/11/2015 cho bà Phạm Thị Ngọc A3:

Như đã nhận định ở trên, Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 24/6/2014 giữa ông Y B4 ÊNuôl, bà H' B Hđok với bà H' L1 Buôn Yă có hiệu lực pháp luật. Sau đó, bà H' L1 đã nộp hồ sơ yêu cầu đăng ký biến động để được đứng tên trong 02 GCNQSDĐ số AM 513120 và số AI 549450. Ngày 17/7/2014 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 xác nhận đăng ký biến động về việc bà H' L1 được tặng cho QSDĐ tại trang 4 của 02 GCNQSDĐ số AM 513120 và số AI 549450 là dựa trên cơ sở giao dịch dân sự tặng cho QSDĐ có hiệu lực pháp luật.

Ngày 04/11/2015, bà H' L1 tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng 02 QSDĐ nói trên cho bà Phạm Thị Ngọc A3, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này cũng được xác định có hiệu lực pháp luật. Do đó, ngày 23/11/2015 bà Ngọc A3 đã được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 644259, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường N, thành phố B1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443458, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 154 tọa lạc tại phường X4, thành phố B1.

Khi đã có GCNQSDĐ đứng tên mình, ngày 22/12/2016 vợ chồng bà Phạm Thị Ngọc A3 và ông Trần Anh D tiếp tục chuyển nhượng QSDĐ cho bà Ngô Thị G. Hợp đồng này cũng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định pháp luật, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung hợp đồng không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên được xác định có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, ngày 30/12/2016 và ngày 03/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ký chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Ngô Thị G trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443458 và số CB 644259 mang tên bà Phạm Thị Ngọc A3 cũng dựa trên cơ sở giao dịch dân sự chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực pháp luật.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp

về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không cần thiết đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Như vậy, trong vụ án này các giao dịch dân sự đều có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án, Tòa cấp sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu hủy các nội dung đăng ký biến động ngày 17/7/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 về việc tặng cho bà H' L1 Buôn Yă quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động ngày 30/12/2016 và ngày 03/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị G. Đáng lẽ Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên về yêu cầu này của nguyên đơn bởi đã không chấp nhận yêu cầu về nội dung thì đương nhiên yêu cầu về hình thức không phải xem xét. Hơn nữa nội dung hủy nội dung đăng ký biến động QSDĐ không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm, nên Tòa án cấp phúc thẩm cần tuyên lại cho đúng. Tòa cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về sai sót này.

[1.4]. Ngoài các nội dung khởi kiện nêu trên, tại đơn kháng cáo người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/12/2016 giữa vợ chồng bà Phạm Thị Ngọc A3, ông Trần Anh D với bà Ngô Thị G; hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/01/2018 giữa vợ chồng bà Ngô Thị G, ông Nguyễn Mạnh T5 với bà Nguyễn Nữ Mạnh H3; hủy nội dung đăng ký biến động ngày 07/02/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 cho bà Nguyễn Nữ Mạnh H3 tại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 644259 và số CB 443458 mang tên bà Ngô Thị G; hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 12/10/2020 giữa bà Nguyễn Nữ Mạnh H3 với ông Trịnh Văn A4; hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/9/2020 giữa bà Nguyễn Nữ Mạnh H3 với ông Trương Thanh L4.

Nhận thấy tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi bổ sung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H' B Hđok không yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung này mà tại đơn kháng cáo mới có yêu cầu. Đương sự không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không có thẩm quyền giải quyết, do đó yêu cầu này của bà H' B không nằm trong phạm vi xem xét của Tòa án cấp phúc thẩm. Vì vậy, kháng cáo này của nguyên đơn là không có cơ sở để xem xét.



Từ những phân tích, nhận định như trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn – Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H' B Hđok phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, bà H' B Hđok là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- Không chấp nhận kháng cáo của đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà H' B Hđok là ông Hoàng Ngọc T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 4, Điều 36 Luật Công chứng năm 2006; Điều 40, Điều 41, Điều 42 Luật Công chứng năm 2013; Điều 722, Điều 723, Điều 724, Điều 725, Điều 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 119, Điều 459, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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 và lệ phí Tòa án.

[2]. Tuyên xử:

[2.1]. Không chấp nhận khởi kiện của bà H' B Hđok về các yêu cầu:

+ Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 14/2014/HĐTA ngày 24/6/2014 của Văn phòng công chứng Đ giữa người tặng cho ông Y B4 ÊNuôl, bà H' B Hđok với người được tặng cho bà H' L1 Buôn Yă vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100/2015/HĐCN ngày 04/11/2015 của Văn phòng công chứng Đ giữa người chuyển nhượng bà H' L1 Buôn Yă với người nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị Ngọc A3 vô hiệu.

[2.2]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H' B Hđok về việc yêu cầu Văn phòng công chứng Đ phải bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng.

[3]. Về chi phí tố tụng: Bà H' B Hđơk phải chịu 6.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp và đã chi phí xong.

[4]. Về án phí: Bà H' B Hđơk được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Văn Công Dân**