

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 334/2025/DS-PT

Ngày: 05 - 9 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nguyễn Đình Triết

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết

Bà Lê Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 254/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Ea H’Leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 324/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 305/2025/QĐ-PT ngày 21/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thân Thị T, sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 2004; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk), theo giấy ủy quyền ngày 08/7/2025 – có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956; bà Hà Thị V, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk) – ông H vắng mặt, bà V có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà V: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk), theo giấy ủy quyền ngày 08/7/2025 – có mặt.

+ Ông Đỗ Văn M; bà Hà Thị N; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

+ Ông Vũ Văn Đ; bà Phan Thị Y; Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn E, xã D, tỉnh Đắk Lắk) – đều vắng mặt.

+ Ông Mai Văn T1; bà Phạm Thị D; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tổ dân phố A, xã E, tỉnh Đắk Lắk) – đều vắng mặt.

+ Bà Dương Thị H2; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt.

+ Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2). Địa chỉ: Số nhà E, đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Số nhà E, đường G, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Công N1 – vắng mặt.

+ Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4); Địa chỉ: Số nhà E, đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Số nhà E, đường G, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đồng C – vắng mặt.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số nhà B, đường Đ, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Số nhà B, đường Đ, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc G – vắng mặt.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1; Địa chỉ: Số nhà C, đường H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn K – vắng mặt;

Địa chỉ công tác: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh B1 – Phòng G1, số nhà E, đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là số nhà E, đường G, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 (V1); Địa chỉ: Số G, đường L, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là Số G, đường L, phường C, quận H, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Thái H3 – GD chi nhánh – vắng mặt.

Địa chỉ công tác: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 chi nhánh B1 – Phòng G1, số nhà E, đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là số nhà E, đường G, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

- **Người làm chứng:** Bà Nguyễn Thị L; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Hoàng A; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị V.

- **Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn (Bà Thân Thị T) trình bày tóm tắt nội dung sau:

Trong năm 2023, 2024, sau khi thỏa thuận và đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông M, bà N thửa đất số 79, tờ bản đồ số 52, diện tích 11.972m²; của ông Đ, bà Y thửa đất số 30, tờ bản đồ số 77, diện tích 9.199,8m² và của ông T1, bà D thửa đất số 54, tờ bản đồ số 77, diện tích 10.825,9m². Cả 3 thửa đất nêu trên có địa chỉ tại thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, thì các bên có thỏa thuận, đi đến thống nhất là bà T nhờ ông Nguyễn Hoàng A đứng tên giữ. Vì lúc này, chồng bà T đang đi xuất khẩu lao động nên vợ chồng bà không làm thủ tục nhận chuyển nhượng và đi vay vốn được.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà T là người quản lý, đầu tư phân bón, công chăm sóc... Ngoài ra bà còn là người trực tiếp liên hệ vay vốn ngân hàng. Ông A chỉ là người đứng ra ký hợp đồng và đưa lại cho bà toàn bộ số tiền đã vay.

Việc chuyển nhượng chỉ diễn ra giữa bà T với các bên chuyển nhượng, đồng thời bà T là người bỏ tiền ra đặt cọc, bỏ tiền ra để thanh toán. Còn ông A, ông H, bà V hoàn toàn không biết mà ông A chỉ là người đứng tên giữ. Mặt khác, bà cũng là người bỏ tiền ra thanh toán toàn bộ gốc, lãi cho ngân hàng. Đến nay, tài sản không còn liên quan đến ngân hàng, không liên quan đến ông A. Nhưng ông A không hoàn trả lại quyền sử dụng đất cho bà. Không những thế mà còn thu hái nông sản, hoa màu cho nên bà khởi kiện yêu cầu ông A trả lại quyền sử dụng đất, tài sản trên đất; yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chuyển nhượng với ông A, giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, đồng thời hủy đăng ký biến động, chỉnh lý những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng A.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tóm tắt nội dung sau:

Mặc dù bà T là người đứng ra đàm phán, đặt cọc, thanh toán tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Nhưng bà V là người đi cùng bà T để xem đất, còn ông A là người ký các hợp đồng và đứng tên trên giấy chứng nhận. Ông H, bà V mới là người bỏ tiền ra đưa cho bà T đi đặt cọc. Tuy nhiên do là người cùng một nhà nên ông H, bà V đưa tiền mặt cho bà T mà không yêu cầu bà T viết giấy. Sau khi có giấy chứng nhận, ông A đã thế chấp ngân hàng và đưa tiền cho bà T để đi thanh toán số tiền còn thiếu. Đồng thời ông A, ông H và bà V canh tác, đầu tư chăm sóc từ lúc nhận chuyển

nhượng cho đến nay, còn bà T là người nhà nên cùng nhau chăm sóc, thu hoạch.

Xét thấy việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đúng hình thức; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật; không vi phạm đạo đức xã hội; hợp đồng đã được công chứng, chứng thực theo quy định và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chính lý công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy quyền sở hữu ba thửa đất thuộc về ông A. Bà T cho rằng ba thửa đất đó là tài sản của bà, còn ông A chỉ là người đứng tên giùm, nhưng lại không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, bà T còn có chú và em ruột đang công tác tại UBND xã mà bà T không nhờ đứng tên mà phải nhờ đến ông A (Cháu bên chồng) là hoàn toàn vô lý, nên ông A với ông H và bà V không đồng ý toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà T.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị V trình bày tóm tắt:

Ông bà đồng ý với nội dung mà ông A, ông L1 và luật sư H4 trình bày. Ông bà không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Phạm Thị D trình bày tóm tắt:

Vợ chồng bà là người sở hữu thửa đất số 54, tờ bản đồ 77, diện tích 10.852,9m², địa chỉ tại thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà chuyển nhượng lại cho bà Thân Thị T. Vì chồng bà T đi xuất khẩu lao động, không hoàn tất được việc nhận chuyển nhượng, vay vốn ngân hàng, nên ông bà và bà T thống nhất là để cho ông A đứng tên giùm. Sau đó, vợ chồng bà cùng ông A, bà T ra văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng.

Vợ chồng bà khẳng định rằng chỉ chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Thân Thị T, chứ không chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng A, vì vậy vợ chồng bà đồng ý hủy hợp đồng mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Hoàng A. Đồng thời vợ chồng bà đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà T, vì việc chuyển nhượng, nhận tiền chỉ diễn ra giữa vợ chồng bà với bà T, không liên quan gì đến ông Nguyễn Hoàng A.

Ông Vũ Văn Đ trình bày tóm tắt:

Ông là người sở hữu Thửa đất số 30, tờ bản đồ 77, diện tích 9.199,8m², địa chỉ tại thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ông đã đăng lên mạng để rao bán. Bà T là người đến đặt vấn đề với ông. Hai bên thống nhất chuyển nhượng với giá 750.000.000đ. Sau đó, bà T có đặt cọc cho ông một khoản tiền (Không nhớ cụ thể). Sau khi đặt cọc xong, bà T nói do chồng bà ở xa nên không thực hiện được việc nhận chuyển nhượng, nên có nhờ ông A đứng tên giùm, rồi các bên ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng A.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, thì bà T là người giao đủ số tiền còn thiếu cho ông. Đến nay, thửa đất không còn liên quan đến gia đình ông, do đó ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ông Đỗ Văn M trình bày tóm tắt:

Thửa đất số 79 (104); tờ bản đồ số 52 (77); địa chỉ tại thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích 11.972,0m² là của vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho bà Dương Thị H2. Bà H2 đã thanh toán đủ số tiền cho vợ chồng ông. Tuy nhiên các bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Sau đó, bà H2 có nhờ vợ chồng ông làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T. Còn việc ai đứng tên (Ông A hay bà T), thì vợ chồng ông không biết. Vì vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng cho bà H2 chứ không chuyển nhượng cho ông A.

Việc bà T khởi kiện, thì ông đồng ý hủy hợp đồng; hủy việc đăng ký chính lý sau khi cấp giấy chứng nhận, trả lại tên trên giấy chứng nhận cho vợ chồng ông. Sau đó, ông bà có trách nhiệm sang tên cho bà H2. Bà H2 là người phải chịu toàn bộ chi phí cho việc sang sổ. Còn việc bà H2 chuyển nhượng lại cho bà T, ông A hay chuyển nhượng cho người khác là quyền của bà H2.

Bà Dương Thị H2 trình bày tóm tắt:

Thửa đất số 79 (104); tờ bản đồ số 52 (77); địa chỉ tại thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích 11.972,0m² là của ông M, bà N. Ông M, bà N nhờ bà bán giùm và bà T có đến liên hệ với bà để mua. Bà với bà T thống nhất chuyển nhượng giá khoảng 600.000.000đ (Không nhớ chính xác).

Sau khi thống nhất nội dung chuyển nhượng, thì bà T có đặt cọc cho bà số tiền 58.000.000đ. Nhưng do bìa đỏ (Giấy CNQSDĐ) đang thế chấp tại ngân hàng, nên bà T chuyển thêm cho bà số tiền 540.000.000đ để giải chấp ngân hàng.

Sau khi giải chấp, các bên cùng nhau ra văn phòng công chứng để hoàn tất thủ tục. Lúc này, bà nghe bà T nói là do chồng bà ở xa không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và thủ tục vay vốn được nên có nhờ ông Nguyễn Hoàng A đứng tên giùm. Do vậy các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông A. Việc thỏa thuận này, các bên chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản.

Việc chuyển nhượng, bà chỉ giao dịch với bà T, không giao dịch với ông A, ông H và bà V, nên bà đề nghị Tòa án chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng với ông Nguyễn Hoàng A. Tuyên hủy đăng ký biến động, chỉnh lý mà Văn phòng đăng ký đất đai đã đăng ký biến động cho ông Nguyễn Hoàng A để trả lại tài sản cho bà T.

Tại phiên toà, bà Nguyễn Thị L trình bày tóm tắt:

Trước đây, bà T có nhờ bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đứng ra vay vốn ngân hàng. Sau đó, bà T đã tắt toán trả xong nợ, nên bà đã làm thủ tục trả lại quyền sử dụng đất cho bà T. Đến nay, bà T đã chuyển nhượng lại cho người khác.

Tại các Hợp đồng đặt cọc ghi nhận nội dung tóm tắt, lần lượt như sau:

- Bên mua: Thân Thị T. Bên bán: Vũ Văn Đ. Tài sản đặt cọc: Thửa đất số

30, tờ bản đồ số 77, giá chuyển nhượng 750.000.000đ, đặt cọc 150.000.000đ.

- Bên mua: Thân Thị T. Bên bán: Dương Thị H2. Bà H2 đã nhận của bà T số tiền 540.000.000đ.

- Bên mua: Thân Thị T. Bên bán: Phạm Thị Diễm . Tài sản đặt cọc: Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 77, giá chuyển nhượng 605.000.000đ, đặt cọc 70.000.000đ.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21 tháng 6 năm 2023, tại Văn phòng C1 thể hiện nội dung tóm tắt:

Bên chuyển nhượng: Ông M, bà N. Bên nhận chuyển nhượng: Ông A; Đối tượng: Quyền sử dụng đất của Thửa số 79, tờ bản đồ 52, diện tích 11.972m², địa chỉ tại thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Giá 340.000.000đ.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 12 năm 2023, tại Văn phòng C2 thể hiện nội dung tóm tắt:

Bên chuyển nhượng: Ông Đ, bà Y. Bên nhận chuyển nhượng: Ông A; Đối tượng: Quyền sử dụng đất của Thửa số 30, tờ bản đồ 77, diện tích 9.199,8m², địa chỉ tại thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Giá 340.000.000đ.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01 tháng 4 năm 2024, tại Văn phòng C3 thể hiện nội dung tóm tắt:

Bên chuyển nhượng: Ông T1, bà D. Bên nhận chuyển nhượng: Ông A; Đối tượng: Quyền sử dụng đất của Thửa số 54, tờ bản đồ 77, diện tích 10.825,9 m², địa chỉ thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Giá 400.000.000đ.

Tại Biên bản làm việc, đại diện Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C2) trình bày tóm tắt:

Ngày 21 tháng 06 năm 2023, Văn phòng C1 thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Văn M, bà Hà Thị N, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng A, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của thửa đất số 79 (104), tờ bản đồ số 52 (77), diện tích 11.972,0m². Giá chuyển nhượng 340.000.000đ đã đúng với trình tự thủ tục, đúng quy định nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản làm việc, đại diện Văn phòng C2 trình bày tóm tắt:

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, Văn phòng C2 thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn Đ, bà Phan Thị Y, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng A, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của thửa đất số 30, tờ bản đồ số 77, diện tích 9.199,8m². Giá chuyển nhượng 340.000.000đ đã đúng với trình tự thủ tục, quy định nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản làm việc, đại diện Văn phòng C3 (Nay là Văn phòng C4) trình bày:

Ngày 01 tháng 04 năm 2024, Văn phòng C3 thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Văn T1, bà Phạm Thị D, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng A, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của thửa đất số 54, tờ bản đồ số 77, diện tích 10.852,9m². Giá chuyển nhượng 400.000.000đ đã đúng với trình tự thủ tục, quy định nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, tỉnh Đắk Lắk trình bày tóm tắt:

Việc đăng ký biến động, chỉnh lý thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng A, Chi nhánh đã thực hiện đúng trình tự thủ tục, đúng quy định nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 611790 ngày 20 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện E có thông tin tóm tắt:

Tên người sử dụng: Đỗ Văn M, Hà Thị N; diện tích 11.972,0m²; thửa 79 (104); tờ bản đồ 52 (77); địa chỉ thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 10 tháng 7 năm 2023, đăng ký biến động cho ông Nguyễn Hoàng A.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 875896 ngày 05 tháng 08 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện E có thông tin tóm tắt:

Tên người sử dụng: Nay H'Dãi; Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 77, diện tích 9.199,8m²; địa chỉ thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 07 tháng 12 năm 2013, đăng ký biến động cho ông Vũ Văn Đ, bà Phan Thị Y. Ngày 29 tháng 12 năm 2023, đăng ký biến động cho ông Nguyễn Hoàng A.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 959781 ngày 14 tháng 3 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện E có thông tin tóm tắt:

Tên người sử dụng: Hộ bà Nay H5 và ông Kpă Y H6; diện tích 10.852,9m²; thửa 54; tờ bản đồ 77; địa chỉ thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 31 tháng 5 năm 2022, đăng ký biến động cho ông Mai Văn T1, bà Phạm Thị Diễm. Ngày 08 tháng 4 năm 2024, đăng ký biến động cho ông Nguyễn Hoàng A.

Đại diện Ngân hàng TMCP Đ2 (V1) trình bày tóm tắt:

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, Ngân hàng cho ông Nguyễn Hoàng A vay 600.000.000đ. Hình thức vay có bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hiện nay, khoản vay đã được bà T tự nguyện tắt toán. Ông Nguyễn Hoàng A không còn nợ Ngân hàng bất kỳ khoản tiền nào. Tòa án có tuyên hủy hợp đồng hay hủy giấy chứng nhận QSDĐ, thì quyền lợi của ngân hàng vẫn được đảm bảo.

Đại diện Ngân hàng TMCP Đ1 trình bày tóm tắt:

Trước đây, ngân hàng có cho ông Nguyễn Hoàng A vay vốn. Ông A thế chấp cho ngân hàng 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đồng thời được đăng ký bảo đảm đầy đủ. Sau khi hoàn tất thủ tục vay vốn, ngân hàng đã giải ngân (Bằng tiền mặt) và giao đủ tiền cho ông Nguyễn

Hoàng A.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do quá hạn trả nợ ông A không trả mà bà Thân Thị T tự nguyện đến thanh toán thay cho ông A (Thanh toán bằng tiền mặt) với số tiền cả gốc + lãi là 510.595.000đ. Số nợ còn lại đến nay, ông A đã thanh toán đủ cho ngân hàng bao gồm cả gốc + lãi, nên ngân hàng đã tắt toán khoản vay và giải chấp cho ông A. Ngoài ra ông A nộp thêm số tiền 510.595.000đ (Vào tài khoản của ông A) và ông A đề nghị phong tỏa trả lại cho bà T.

Việc tranh chấp giữa các bên ngân hàng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản hoà giải cơ sở (UBND xã E) thể hiện nội dung tóm tắt:

Ông A trình bày ông được bà T nhờ ký giấy tờ đất, còn việc nhờ đứng tên trên giấy chứng nhận ông không hề biết. Sau này, ông mới biết nhờ đứng tên trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi cấp giấy chứng nhận, thì ông mới biết là ông đứng tên 3 giấy chứng nhận. Sau khi đứng tên giấy chứng nhận, bà T nhờ đi vay vốn ngân hàng và ông đã đưa tiền cho bà T. Việc bà T yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất là không đủ điều kiện vì thửa đất còn liên quan đến ông H1, ông H và bà V. Nếu ba người này yêu cầu, thì ông trả lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 39; 147; 157; 165; 227; 235; 244; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Mục 2, phần II của Công văn số 64/TANDTC – PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Toà án nhân dân Tối cao.

Căn cứ các Điều 385; 398; 423; 427; 500; 501; 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 100; 105; 106 và Điều 195 của Luật đất đai.

Căn cứ Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thân Thị T về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Hoàng A trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Tuyên hủy:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21 tháng 06 năm 2023 tại Văn phòng C1, giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Văn M, bà Hà Thị N, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng A, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Thửa đất số 79 (104), tờ bản đồ số

52 (77), diện tích 11.972,0m², địa chỉ thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Nguyễn Hoàng A trả lại cho ông Đỗ Văn M, bà Hà Thị N toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất của Thửa đất số 79 (104), tờ bản đồ số 52 (77), diện tích 11.972,0m², địa chỉ thửa đất thuộc thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

(Thông tin thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 611790 ngày 20 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 10 tháng 7 năm 2023, đăng ký biến động cho ông Nguyễn Hoàng A).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 12 năm 2023, tại Văn phòng C2, giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn Đ, bà Phan Thị Y, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng A, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 77, diện tích 9.199,8m², địa chỉ thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Nguyễn Hoàng A trả lại cho ông Vũ Văn Đ, bà Phan Thị Y toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất của thửa đất số 30, tờ bản đồ số 77, diện tích 9.199,8m², địa chỉ thửa đất thuộc thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

(Thông tin thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 875896 ngày 05 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 07 tháng 12 năm 2013 đăng ký biến động cho ông Vũ Văn Đ, bà Phan Thị Y. Ngày 29 tháng 12 năm 2023, đăng ký biến động cho ông Nguyễn Hoàng A).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01 tháng 04 năm 2024, tại Văn phòng C3, giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Văn T1, bà Phạm Thị D, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng A, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 77, diện tích 10.852,9m², địa chỉ thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Nguyễn Hoàng A trả lại cho ông Mai Văn T1, bà Phạm Thị Diễm toàn B diện tích đất và tài sản trên đất của Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 77, diện tích 10.852,9m², địa chỉ thửa đất thuộc thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

(Thông tin thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 959781 ngày 14 tháng 3 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 31 tháng 5 năm 2022, đăng ký biến động cho ông Mai Văn T1, bà Phạm Thị Diễm. Ngày 08 tháng 4 năm 2024, đăng ký biến động cho ông Nguyễn Hoàng A).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thân Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho ông Nguyễn Hoàng A.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E hủy bỏ, thu hồi hoặc điều chỉnh việc định chính, chỉnh lý những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

+ Đối với Thửa đất số 79 (104); tờ bản đồ 52 (77); diện tích 11.972,0m²;

địa chỉ thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Hoàng A vào ngày 10 tháng 7 năm 2023 để cấp lại cho Đỗ Văn M, bà Hà Thị N.

+ Đối với Thừa đất số 30, tờ bản đồ số 77, diện tích 9.199,8m²; địa chỉ thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Hoàng A vào ngày 29 tháng 12 năm 2023 để cấp lại cho ông Vũ Văn Đ, bà Phan Thị Y.

+ Đối với Thừa đất số 54; tờ bản đồ 77; diện tích 10.852,9m²; địa chỉ thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Hoàng A vào ngày 08 tháng 4 năm 2024 để cấp lại cho ông Mai Văn T1, bà Phạm Thị Diễm .

Các đương sự liên quan có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên môn cơ thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật. Trường hợp một trong các bên không hợp tác, thì đương sự còn lại có quyền tự mình liên hệ với cơ quan chuyên môn để hoàn tất thủ tục đăng ký biến động theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/5/2025 bị đơn ông Nguyễn Hoàng A kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 09/5/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị V kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 29/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Thân Thị T giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn Hoàng A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị V giữ nguyên đơn kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm

2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của ông H, bà V, ông A – Huy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo (nay khu vực 9), tỉnh Đắk Lắk và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị V đều được nộp trong thời hạn luật định. Ông H, bà V là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí; ông A đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo đúng quy định. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cũng được ban hành trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Đối với sự vắng mặt của một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà Thân Thị T nhận chuyển nhượng 03 thửa đất (thửa đất số 79, tờ bản đồ số 52, diện tích 11.972m²; thửa đất số 30, tờ bản đồ số 77, diện tích 9.199,8m² và thửa đất số 54, tờ bản đồ số 77, diện tích 10.825,9m². Cả 3 thửa đất nêu trên có địa chỉ tại thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk) trong thời kỳ hôn nhân với ông Nguyễn Văn H1. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa ông H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Mặc dù nguyên đơn hiện nay vẫn đang trực tiếp quản lý 03 thửa đất nêu trên, nhưng các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại đứng tên ông Nguyễn Hoàng A. Nguyên đơn yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cho người mua trước đây, song cấp sơ thẩm đã tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại đất cho bên chuyển nhượng. Trong khi đó, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định pháp luật, không có căn cứ xác định là vô hiệu để hủy. Việc khởi kiện này chỉ xác định việc đứng tên chưa đúng thì phải trả lại đất trong thời kỳ hôn nhân là phải đúng

tên vợ và đứng tên chồng.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn thiếu sót trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án khi không thu thập chứng cứ về tài sản gắn liền với đất cũng như công sức đóng góp của những người liên quan, dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa toàn diện. Những thiếu sót này không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm.

Do đó, cần chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 436/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đồng thời chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị V; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nhằm đảm bảo việc giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện và đúng pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Sẽ được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nên bị đơn ông Nguyễn Hoàng A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 436/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị V.

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST, ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Hoàng A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng A 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (do bà Hà Thị V nộp thay) đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0002789 ngày 22/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Đắk Lắk).

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Viện Công tố và VKS xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng (Viện phúc thẩm 2);
- TAND khu vực 9 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 9 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Nguyễn Đình Triết