

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 188/2026/DS-PT

Ngày 26/3/2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyên
nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Ông Phạm Cao Gia và ông Nguyễn Đình Triết

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở TAND tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 554/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắc Lắc bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2026/QĐ-PT ngày 07/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1961 (có mặt), bà Hoàng Thị L, sinh năm 1963 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắc Lắc (Nay là xã E, tỉnh Đắc Lắc).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn C: Luật sư Lưu Thị Thu H – Công ty L2, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: 3 N, phường T, tỉnh Đắc Lắc, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắc Lắc (Nay là xã E, tỉnh Đắc Lắc), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H1: Ông Võ Đình S, sinh năm 1964; địa chỉ: A S, phường E, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Nay là phường E, tỉnh Đắc Lắc), có mặt.

- *Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Hoàng Văn T:*

1. Chị Hoàng Thị T1, sinh năm 2001; địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắc

Lắc (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

2. Anh Hoàng Văn C1, sinh năm 2006; địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

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

1. Anh Hoàng Văn T2, sinh năm 1986,

2. Anh Hoàng Văn T3, sinh năm 1988,

3. Anh Hoàng Văn T4, sinh năm 1989,

Cùng địa chỉ: Khối phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn (Nay là: Khối phố T, xã B, tỉnh Lạng Sơn); đều vắng mặt.

4. Bà Trần Thị V, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Vũ Minh L1, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Trần Đức T5, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ông Lương Xuân T6, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

(Đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo yêu cầu khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Hoàng Văn C, bà Hoàng Thị L trình bày:

Đầu năm 1996 ông Hoàng Văn C từ huyện B, tỉnh Lạng Sơn vào xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk để làm ăn sinh sống. Đến khoảng tháng 6/1996 ông C có nhận chuyển nhượng đất của hai người với tổng diện tích là khoảng hơn 9000m² đất tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk). Cụ thể như sau: Thừa thứ nhất, nhận chuyển nhượng từ hộ ông Trần Đức T5 (tên thường gọi là Thảo H3), với diện tích khoảng 6.500m² đất (ở địa phương gọi là 01 mẫu 03 sào) sau này ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) gồm thửa đất số 78, 79, 111 tờ bản đồ số 8; Thừa thứ hai, nhận chuyển nhượng từ ông Lương Xuân T6, với diện tích khoảng 2.500m² (ở địa phương gọi là 01 mẫu 03 sào) sau này ông C được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 90 tờ bản đồ số 8. Sau khi nhận chuyển nhượng đất đến tháng 10/1996 ông C về quê ở Lạng Sơn đón vợ con và em trai là Hoàng Văn T vào ở cùng tại xã E.

Ngày 12/11/1998, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện E cấp GCNQSDĐ số M964082 (gồm 4 thửa: 78, 79, 90, 111) với tổng diện tích là 10.345m² đứng tên hộ ông Hoàng Văn C.

Đến năm 2000, em trai ông C là ông Hoàng Văn T kết hôn với bà Nguyễn Thị H1 và cùng sinh sống chung với gia đình ông một thời gian. Năm 2001, vợ chồng ông T, bà H1 dựng căn nhà gỗ ra ở riêng tại phần đất ông T mua của ông C2, liền kề với đất mua của ông T5.

Cuối năm 2002, do cần tiền chữa bệnh cho vợ (bà L) nên ông C có vay bà Trần Thị V (chồng là ông Lê Đức O đã chết), trú tại thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk số tiền 3.000.000 đồng, sau đó ông C đã trả cho bà V số tiền 800.000 đồng, để làm tin cho việc vay mượn ông C đã giao GCNQSDĐ số M964082, cấp ngày 12/11/1998 cho bà V và thoả thuận khi nào ông C trả tiền gốc và lãi đầy đủ cho bà V thì bà V sẽ trả GCNQSDĐ cho ông C.

Năm 2003, ông C đưa vợ về Lạng Sơn chữa bệnh nên nhờ vợ chồng ông T, bà H1 trông coi giúp các thửa đất số 78, 79, 90, 111. Khoảng từ năm 2007 đến năm 2008, gia đình ông C nhận được thư của bà H1 nội dung là "Em đi lấy bìa đồ từ ông bà Ôn V1 về rồi hết 26.000.000 đồng. Lúc này ông C biết được bà H1 chưa được sự đồng ý của ông C nhưng đã tự ý chuộc lại GCNQSDĐ đứng tên hộ ông C. Sau đó, ông C biết được thực tế bà H1 đã trả cho vợ chồng ông O, bà V1 số tiền 6.000.000 đồng nên đã đến gặp bà H1 yêu cầu bà H1 trả lại GCNQSDĐ và ông sẽ trả lại cho bà H1 số tiền 6.000.000 đồng nhưng bà H1 không đồng ý.

Đến năm 2012, ông T về quê rồi chết vì bệnh. Đầu năm 2013, ông C yêu cầu bà H1 giao lại đất và GCNQSDĐ trên cho gia đình ông nhưng bà H1 chỉ trả thửa đất số 90 cho gia đình ông C để gia đình ông C sử dụng; Còn lại các thửa đất 78; 79; 111 thì bà H1 không trả lại. Dẫn đến tranh chấp đất giữa hai gia đình từ nhiều năm nay. Mặc dù, các diện tích đất trên đang tranh chấp nhưng bà H1 vẫn cố tình trồng hơn 60 cây điều và múc đất với diện tích khoảng 3970 m² (33m x 90m x 0,6m) trên phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 08. Qua nhiều lần đề nghị ban tự quản thôn, công an xã E hòa giải nhưng không thành. Ông tiếp tục gửi đơn kiến nghị lên UBND xã E yêu cầu xã xem xét, giải quyết, UBND xã đã tiến hành hòa giải nội dung tranh chấp đất đai giữa ông và bà H1 vào ngày 11/01/2024 nhưng kết quả không thành.

Ông Hoàng Văn C và bà Hoàng Thị L đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đắk Lắk giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho gia đình ông bà GCNQSDĐ số M 964082 do UBND huyện E cấp ngày 12/11/1998 của các thửa đất số 78; 79; 90; 111 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ ông Hoàng Văn C.

2. Buộc bà H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm, sử dụng đối với các thửa đất 78, 79, 111.

3. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa bà Trần Thị V với bà Nguyễn Thị H1 lập ngày 23/7/2008 âm lịch (tức ngày 23/8/2008 dương lịch) do trái pháp luật.

Rút một phần yêu cầu khởi kiện nội dung:

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ hàng rào và di dời toàn bộ hơn 60 cây điều trồng trên đất và san lấp lại mặt bằng đã mức, trả lại hiện trạng ban đầu của các thửa đất số 78, 79 và 111 đang tranh chấp.

- Huỷ toàn bộ giao dịch và văn bản liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa bà Trần Thị V với bà Nguyễn Thị H1 lập ngày 23/7/2008 âm lịch (nếu có).

- Ông C và bà L sẽ trả lại cho bà H1 số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), trong đó tiền gốc là 3.000.000 đồng, tiền lãi 3.000.000 đồng mà bà H1 đã trả cho bà V để lấy bìa đỏ của gia đình ông bà.

Theo yêu cầu phản tố và trình bày của bà Nguyễn Thị H1 thể hiện:

Trước đây, chồng bà là ông Hoàng Văn T, sinh năm 1974, sống chung cùng hộ gia đình anh ruột là ông Hoàng Văn C tại thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Hai anh em cùng khai hoang và nhận chuyển nhượng đất của người khác được 04 thửa đất, trong đó thửa số 90 và 111 của ông T. Lý do cấp chung 01 GCNQSDĐ đứng tên hộ ông C là: Tại thời điểm này, nhà nước có chính sách cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, ông C là chủ hộ nên ông C đại diện kê khai và đứng tên toàn bộ 4 thửa đất. Năm 2000, ông T kết hôn với bà H1 và sống chung cùng ông C tại thửa đất số 79. Năm 2001, ông C vay bà Trần Thị V (chồng là Lê Đức O đã chết), địa chỉ: Thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk 3.000.000 đồng. Do quá hạn, ông C không trả được tiền cho bà V (ông O) nên ông C đã viết giấy chuyển nhượng đất cho bà V.

Vợ chồng ông T và bà H1 đã trả số tiền 6.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 78, 79 từ bà V. Việc giao nhận tiền và chuyển nhượng tài sản có giấy biên nhận, giấy chuyển nhượng đất, có người làm chứng là ông Vũ Minh L1, bà Nguyễn Thị H2 là thôn trưởng thôn 7, xã E cùng ký vào giấy này.

Năm 2012, ông T chết, biết được vợ chồng bà đã chuộc lại được bìa đỏ và nhận chuyển nhượng lại tài sản nhưng GCNQSDĐ vẫn đứng tên hộ Hoàng Văn C chưa sang tên, chính lý biến động theo quy định nên tháng 05/2012, ông C trở lại địa phương và gửi đơn đến UBND xã E để yêu cầu giải quyết nhưng không thành. Tháng 01/2023, ông C tiếp tục gửi đơn đến UBND xã E và Công an xã E yêu cầu giải quyết tranh chấp. Trong thời gian các cơ quan chức năng nêu trên đang giải quyết thì ông Hoàng Văn C đã đưa máy cày đến cày, gieo sạ làm lúa tại: Thửa đất số 90 của gia đình bà đã và đang sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

Bà đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Được quản lý và sử dụng 04 thửa đất gồm thửa 78, 79, 90, 111 theo GCNQSDĐ số M 964082 do UBND huyện E cấp ngày 12/11/1998 đứng tên hộ ông Hoàng Văn C. Lý do là bà đã trả tiền nợ thay cho ông C để chuộc các thửa đất này từ bà Trần Thị V.

2. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy viết tay) giữa bà Trần Thị V và bà Nguyễn Thị H1 lập ngày 24/7/2008.

3. Không chấp nhận đơn kiện của ông C và bà L.

4. Bà H1 có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên các thửa đất 78, 79, 90, 111 theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

- **Bà Lê Thị V2 trình bày:** Vào năm 2001, bà V2 cho ông C vay 3.000.000 đồng, đến hạn không trả được nên vợ ông C là bà L gửi GCNQSDĐ cho bà V2 và dặn khi nào có tiền chuộc thì lấy sổ đỏ về. Sau đó bà H1 đến đưa 6.000.000 đồng cho bà V2 để chuộc lại GCNQSDĐ. Ngoài ra bà V2 không nhận được giấy viết tay nào từ ông C. Giấy chuyển nhượng đất cho bà H1 không phải bà V2 viết, và không phải chữ ký của bà V2.

- **Ông Trần Đức T5 và ông Lương Văn T7 là người chuyển nhượng đất cho ông Hoàng Văn C trình bày:** Chỉ giao dịch, chuyển nhượng đất cho ông C, không biết ông T là ai, thời điểm chuyển nhượng đất không gặp ông T.

- **Các con của ông Hoàng Văn C anh Hoàng Văn T2, anh Hoàng Văn T3, anh Hoàng Văn T4:** Không có ý kiến gì, xin xét xử vắng mặt, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Các con của bà Nguyễn Thị H1 anh Hoàng Văn C1, chị Hoàng Thị T1:** Không có ý kiến gì, xin xét xử vắng mặt, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Ông Vũ Minh L1 trình bày:** Tại nhà bà V2, chúng tôi được bà V2 đưa ra 03 tờ giấy viết tay: Giấy biên nhận ngày 24/02/2001, giấy chuyển nhượng đất vườn canh tác đề ngày 10/3 âm lịch (năm 2003) và Giấy kính gửi ông bà Lê O; 01 GCNQSDĐ số M 964082 cấp ngày 12/11/1998 đứng tên ông Hoàng Văn C kèm 03 trích lục bản đồ của 04 thửa đất. Bà H1 đưa 6.000.000 đồng cho bà V2 và bà V2 trả lại toàn bộ giấy tờ trên cho bà H1.

- **Bà Nguyễn Thị H2 trình bày:** Bà không chứng kiến việc bà H1 đưa tiền cho bà V2 và bà V2 trả lại GCNQSDĐ. Do bà H1 nhờ ký vào phần xác nhận của thôn trưởng nên bà đã ký.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 147, Điều 157, điều 161, Điều 162, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 235, 236 Luật đất đai 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C và bà Hoàng Thị L.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M964082 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 12/11/1998 gồm các thửa 78, 79, 90, 111 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk) đứng tên hộ ông Hoàng Văn C cho ông Hoàng Văn C và bà Hoàng Thị L.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm tại các thửa đất số 78, 79, 111 cho ông Hoàng Văn C và bà Hoàng Thị L.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị V với bà Nguyễn Thị H1 lập ngày 23/7/2008 âm lịch (Bản gốc viết tay).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C và bà Hoàng Thị L về việc:

Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ hàng rào và di dời toàn bộ hơn 60 cây điều trồng trên đất và san lấp lại mặt bằng đã mức, trả lại hiện trạng ban đầu của các thửa đất số 78, 79 và 111 đang tranh chấp

Hủy toàn bộ các giao dịch và văn bản liên quan đến hợp đồng trên.

Ông C và bà L sẽ trả lại cho bà H1 số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), trong đó tiền gốc là 3.000.000 đồng, tiền lãi 3.000.000 đồng mà bà H1 đã trả cho bà V để lấy bìa đỏ của gia đình ông bà.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc:

Bà H1 xin được quản lý và sử dụng 04 thửa đất gồm thửa 78, 79, 90, 111 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 964082 do UBND huyện E cấp ngày 12/11/1998 đứng tên ông Hoàng Văn C.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy viết tay) giữa bà Trần Thị V và bà Nguyễn Thị H1 lập ngày 23/7/2008.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 09/10/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:**

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 – Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đắk Lắk thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng:

[1.1] Nguồn gốc đất tranh chấp:

[1.1.1] Xét lời khai của nguyên đơn ông Hoàng Văn C cho rằng khoảng tháng 6/1996 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Trần Đức T5 (tên thường gọi là Thảo H3), với diện tích khoảng 6.500m² và nhận chuyển nhượng từ ông Lương Xuân T6 diện tích khoảng 2.500m². Sau khi nhận chuyển nhượng kê khai thủ tục cấp đất đến ngày 12/11/1998, được UBND huyện E cấp GCNQSDĐ số M964082 (gồm 4 thửa: 78, 79, 90, 111) với tổng diện tích đất là 10.345m² đứng tên hộ ông Hoàng Văn C. Trong đó, nhận chuyển nhượng từ hộ ông Trần Đức T5 là thửa đất số 78, 79, 111 và nhận chuyển nhượng từ ông Lương Xuân T6 là thửa đất số 90. Như vậy, đất có nguồn gốc rõ ràng, phù hợp với lời khai của các chủ sử dụng đất cũ là ông Trần Đức T5 (tên thường gọi là Thảo H3) và ông Lương Xuân T6 (BL 253 - 254); phù hợp với hồ sơ địa chính do UBND huyện E cung cấp (BL 187 - 196).

[1.1.2] Xét lời khai của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 cho rằng: Nguồn gốc các thửa đất trên do ông C và chồng bà là ông Hoàng Văn T (em trai ông C) cùng khai hoang và nhận chuyển nhượng chung. Lý do hộ ông C đứng tên GCNQSDĐ do thời điểm này Nhà nước có chính sách cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, ông C là chủ hộ nên ông C đại diện kê khai và đứng tên toàn bộ 4 thửa đất. Các bên thỏa thuận các thửa đất số 90, 111 thuộc quyền sử dụng của ông T, các thửa đất số 78, 79 thuộc quyền sử dụng của ông C là không có cơ sở, bà H1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, không được nguyên đơn ông C, bà L thừa nhận. Ngoài ra, lời khai của ông Trần Đức T5 (tên thường gọi là Thảo H3) và ông Lương

Xuân T6 xác nhận chỉ chuyên nhượng đất cho ông C, không chuyên nhượng và không biết ông T, đồng thời hồ sơ kê khai xin cấp quyền sử dụng đất chỉ thể hiện ông C, bà L là người kê khai.

Như vậy, bản án sơ thẩm xác định hộ ông C, bà L là chủ sử dụng đất là có căn cứ.

[1.1.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà H3 phải trả lại các thửa đất số 78, 79 và 111, thấy rằng: Năm 2002, ông C vay tiền của vợ chồng bà Trần Thị V, ông Lê Đức O (đã chết) số tiền 3.000.000 đồng, để làm tin ông C, bà L giao GCNQSDĐ số M964082 cho bà V và thỏa thuận khi nào ông C trả hết nợ gốc và lãi đầy đủ cho bà V thì bà V sẽ trả lại GCNQSDĐ cho ông C, các bên xác nhận ông C đã trả cho bà V số tiền 800.000 đồng. Như vậy, việc vay tiền, cầm cố GCNQSDĐ làm tin giữa vợ chồng bà V, ông O và vợ chồng ông C, bà L là có thật, khách quan, phù hợp với giấy vay tiền ngày 24/02/2001 (BL 153) được các bên thừa nhận.

Ông C cho rằng năm 2003, gia đình ông C về quê, nhờ vợ chồng ông T, bà H3 trông coi giúp các thửa đất số 78, 79, 90, 111. Đến năm 2008, vợ chồng bà H3, ông T với bà V thỏa thuận, vợ chồng bà H3, ông T trả thay cho vợ chồng ông C, bà L tổng số tiền 6.000.000đ cho bà V, ông O, đồng thời xin chuộc lại GCNQSDĐ đứng tên hộ ông C. Việc trả nợ thay, chuộc đất, được các bên thỏa thuận bằng hình thức bà V lập giấy chuyên nhượng đất viết tay cho vợ chồng bà H3, ông T có sự làm chứng của ông Vũ Minh L1 và bà Nguyễn Thị H2.

Xét thấy, mặc dù bà V thừa nhận không có việc chuyên nhượng đất cho bà H3, ông T nhưng tại kết luận giám định chữ ký, chữ viết thể hiện chữ ký viết họ tên Trần Thị V trong giấy chuyên nhượng đất (BL 152) là chữ ký viết của bà V. Tuy nhiên, bà V chỉ là người cầm cố GCNQSDĐ để làm tin bảo đảm cho việc trả nợ của vợ chồng ông C, bà L, không phải là chủ sử dụng đất nên không có các quyền của người sử dụng đất được quy định tại các Điều 105, 106 của Luật đất đai năm 2003, trong đó có quyền chuyên nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L tuyên hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với bà H3 lập ngày 23/7/2008, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H3 về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyên nhượng là có căn cứ.

Năm 2013, ông C yêu cầu bà H3 giao lại đất và GCNQSDĐ trên cho gia đình ông, bà H3 chỉ trả thửa đất số 90 còn lại các thửa đất số 78, 79, 111 thì bà H3 không trả lại mà quản lý sử dụng tạo lập tài sản trên đất gồm các loại cây trồng như biên bản xem xét thẩm định. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà H3 quản lý, sử dụng và tạo lập tài sản trên đất từ thời gian nào, trước hay sau khi trả nợ thay cho ông C, có việc bàn giao đất giữa bà V với bà H3 hay không để xử lý hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất, không

xem xét công sức trông coi, bảo quản, tôn tạo đất của bà H3 là giải quyết vụ án không triệt để.

Theo hướng dẫn tại mục 2 phần III Công văn giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hủy bỏ mà đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và việc giải thích này phải được ghi nhận trong hồ sơ vụ án. Xét thấy, các thửa đất do bị đơn quản lý, sử dụng tạo lập tài sản trên đất, bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn giao trả lại đất cho nguyên đơn mà không xem xét giá trị tài sản trên đất là ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn. Hơn nữa, bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là mong muốn lớn hơn yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng nhưng hồ sơ không thể hiện việc Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích đầy đủ cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hủy bỏ hợp đồng.

[1.1.4] Về quan hệ vay tài sản và trả nợ thay: Ngày 24/02/2001, ông Hoàng Văn C vay của vợ chồng ông Lê Đức O và bà Trần Thị V số tiền 3.000.000 đồng (BL 71), tài sản cầm cố là bản chính GCNQSDĐ số M964082. Khoản vay trên là tài sản chung của vợ chồng ông O, bà V. Bà H3, ông T trả 6.000.000đ thay cho ông C để nhận chuyển nhượng đất. Như vậy, bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không giải quyết hậu quả đối với số tiền trên. Khi ông O chết, quyền đòi nợ và nghĩa vụ hoàn trả tài sản bảo đảm này đã trở thành di sản thừa kế của ông O. Xét thấy, ông Lê Đức O là chồng bà V đã chết, cấp sơ thẩm chưa làm rõ chết thời gian nào, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông O gồm những ai để đưa tham gia tố tụng là thiếu sót.

[1.1.5] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị H1 cung cấp 01 bản gốc Giấy chuyển nhượng nhà ở, nội dung: Ngày 20/10/2002, ông C vay của bà Hương S1 số tiền 1.500.000 đồng; đến ngày 15/02/2003 (âm lịch), do không thanh toán được gốc và lãi số tiền 5.500.000 đồng nên ông C đã ký giấy sang nhượng toàn bộ ngôi nhà trên đất tranh chấp cho bà Hương S1. Quá trình giải quyết vụ án, ông C cho rằng giấy chuyển nhượng trên là bản nháp, thực tế ông C đã thanh toán xong cho bà Hương S1 nên đã chuyển nhượng nhà trên đất cho ông M ở cùng thôn, ông M đã tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà xong. Xét thấy, ông M và bà Hương S1 là những người trực tiếp liên quan đến tài sản gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc chuyển nhượng là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

[1.1.6] Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/8/2023 tại Công an xã E, huyện E (BL 33), nguyên đơn ông Hoàng Văn C thừa nhận có việc nhận chuyển nhượng chung đất với em trai ông Hoàng Văn T. Tại cấp phúc thẩm ông C cũng thừa nhận có chung đất với ông T nhưng không phải là 04 thửa đất đang tranh chấp mà là

thừa đất khác. Do đó, cần làm rõ có sự việc trên hay không và thuộc thửa đất nào để làm rõ nội dung vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H4: Như đã phân tích và nhận định ở mục [1], xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 – Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đắk Lắk thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003617 ngày 29/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh 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;
- TAND khu vực 2 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 2;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Thanh Huyền