

**TÒA ÁN NHÂN DÂN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TỈNH ĐẮK LẮK**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 208/2026/DS-PT

Ngày 01 – 4 – 2026

*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu,  
yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp  
quyền sử dụng đất vô hiệu*

**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: Ông Lê Trúc Lâm.

Các Thẩm phán: Ông Lý Thơ Hiền, bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 569/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà H Wân A, ông Y Bruễn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Mer A1, bà H Boan A2, H Noãn Ayũn, bà H Nĩa A3, ông Y Hriãm A4, ông Y Biêk A5, bà H Oanh A6, bà H Bỡi Ayũn đối với Bản án sơ thẩm số 186/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 96/2026/QĐ-PT ngày 21/01/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 149/2026/QĐ-PT ngày 12/02/2026 và Thông báo chuyển lịch số 265/2026/TB-CL ngày 10/3/2026, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:**

1. Ông Y Bruễn N, sinh năm 1969; Địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là: Buôn Hô, xã C, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

2. Bà H Wân A, sinh năm 1991; Địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Buôn Hô, xã C, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Y Bruễn N và bà H Wân A: Ông Phạm Hoài Q, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số G A, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**\* Bị đơn:**

1. Ông **Võ Thành T**, sinh năm 1982 và bà **Nguyễn Thị Diệu T1**, sinh năm 1984; Cùng địa chỉ: **Số A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk**, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông **Võ Thành T** và bà **Nguyễn Thị Diệu T1**: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1991; Địa chỉ: **Số A Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk**, vắng mặt.

2. Bà **Đinh Thị T2**, sinh năm 1974; Địa chỉ: **Số A N, tổ dân phố F, phường T, tỉnh Đắk Lắk**, vắng mặt.

3. Ông **Nguyễn Công L1**, sinh năm 1957; Địa chỉ: **xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk)**, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông **Nguyễn Công L1**: Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1985; Địa chỉ: **Hẻm A N, tổ dân phố F, phường T, tỉnh Đắk Lắk**, vắng mặt.

4. Bà **Nguyễn Kiều N1**, sinh năm 1975; Địa chỉ: **xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Thôn E, xã K, tỉnh Đắk Lắk)**, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Kiều N1**: Bà **H Mi Chan N2**, sinh năm: 1987; Địa chỉ: **Số F V, phường T, tỉnh Đắk Lắk**, có mặt.

5. **Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3 – Chi nhánh Đ – Phòng G**; Địa chỉ: **Số A H, phường B, tỉnh Đắk Lắk**, vắng mặt.

6. **Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Chi nhánh Đ – Phòng G1**; Địa chỉ: **Số A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk**, vắng mặt.

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

1. Ông **Y Biêk A5**, sinh năm 1994, bà **H Oanh A6**, sinh năm 1997; Cùng địa chỉ: **Buôn H, xã C, tỉnh Đắk Lắk**, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền cho ông **Y Biêk A5** và bà **H'Oanh A7**: Bà **H Wân A**, sinh năm 1991; Địa chỉ: **Buôn H, xã C, tỉnh Đắk Lắk**, có mặt.

2. Bà **H Bồi A8**, sinh năm 1970; Địa chỉ: **Buôn H, xã C, tỉnh Đắk Lắk**, vắng mặt.

3. Ông **Y Mer A1**, sinh năm 1966; Địa chỉ: **Buôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk**, vắng mặt.

4. Ông **Y Cin A9**, sinh năm 1970, vắng mặt.

5. Bà **H Boan A2**, sinh năm 1972, vắng mặt.

6. Bà **H Noãn A10**, sinh năm 1976, vắng mặt.

7. Bà **H Nia A11**, sinh năm 1984, có mặt.

8. Ông **Y Hriãm A4**, sinh năm 1987, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: **Buôn H, xã C, tỉnh Đắk Lắk**.

Đại diện theo ủy quyền của ông **Y Mer A1**, ông **Y Cin A9**, bà **H' Boan Ayũn**, bà **H' Nõan Ayũn**, bà **H' Nĩa Ayũn**, ông **Y Hriãm A4**: Ông **Trần Hoàng A12**. Địa chỉ: **A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk**, có mặt.

9. Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
10. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Đắk Lắk; Địa chỉ: Số A H, xã Q, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
11. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh Đ; Địa chỉ: Số D P, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
12. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 – Chi nhánh Đ; Địa chỉ: Số C Q, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
13. Văn phòng C1; Địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
14. Văn phòng C2; Địa chỉ: Số A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
15. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

\* **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà H Wân A, ông Y Bruễn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Mer A1, bà H Boan A2, H Noãn Ayũn, bà H Nĩa A3, ông Y Hriãm A4, ông Y Biêk A5, bà H Oanh A6, bà H Bỡi A8.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Y Bruễn N và đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Y Bruễn N là chủ hộ gia đình đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm: U 090341, CD 410220, BR 725625 của 04 thửa đất gồm: Thửa đất số 32, 274, 88, 50 thuộc tờ bản đồ số: 10, 16, 4, 14 (42) với tổng diện tích là: 51.645 m<sup>2</sup>, các thửa đất nêu trên đều được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, 2014 và đều tọa lạc tại: Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Vào khoảng năm 2018, do cần vốn để sản xuất nên gia đình ông Y Bruễn N thế chấp những thửa đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Đ có trụ sở tại huyện C với số tiền vay khoảng 900.000.000 đồng. Sau đó, vào năm 2019 vợ ông Y Bruễn N là bà H Bỡi Ayũn là bị can, bị cáo trong vụ án: “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản của người khác”, dẫn đến việc nợ xấu và không trả được nợ, nên Ngân hàng tiến hành thủ tục khởi kiện gia đình ông Y Bruễn N ra Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, thì Ngân hàng chuyển qua cơ quan thi hành án để thực hiện thủ tục thi hành án theo quy định.

Ngày 08/5/2020 cơ quan Thi hành án huyện Cư M'gar ban hành Quyết định số 912/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu, theo Quyết định này buộc gia đình ông Y Bruễn N phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc là: 909.987.836 đồng và 119.784.791 đồng, tổng cộng là: 1.210.800.000 đồng, nhưng gia đình ông Y Bruễn N chưa có tiền để trả. Không biết vì lý do gì, thì vào ngày ngày 03/10/2021, có bà Nguyễn Thị X, ở thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, điện thoại

liên lạc: 0977237902, tìm đến nhà ông **Y B** đặt vấn đề chuyển nhượng 01 (một) thửa đất số: 50, tờ bản đồ số 14 (42), diện tích 2755 m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại: **Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**, số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu), giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (T3 trăm triệu đồng), sau đó bà **X** nói là không có tiền, và nói có ông **Võ Thành T** sẽ là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông **Y B**, vì ông **T** là người có tiền để mua thửa đất nêu trên. Tại thời điểm này, ông **Y B** không biết ông **T** là ai.

Sau đó, đến ngày 07/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, ông **Y B** không biết vì lý do gì, có ông tên là **Võ Thành T** đến nộp các khoản tiền phải thi hành án của ông **Y B** cho Ngân hàng, cũng như án phí của gia đình ông **Y B** tại Chi cục Thi hành án nêu trên. Đến khoảng 08 giờ ngày 08/10/2021, thì bà **X** yêu cầu gia đình ông **Y B** ký vào Giấy cam kết với nội dung sau khi lấy bìa đồ tại Thi hành án huyện Cư M'gar về thì phải ký sang tên cho ông **T** hai thửa đất gồm:

1. Thửa đất số: 50, tờ bản đồ số 14 (42), diện tích 2.755 m<sup>2</sup>
2. Thửa đất số 274, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.440m<sup>2</sup>.

Cả hai thửa đất đều tọa lạc tại: **Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**. Gia đình ông **Y B** ký xong giấy, thì bà **X** cũng ký vào là người làm chứng, tại thời điểm ký giấy không có ông **T**. Đến khoảng 11 giờ 45 phút, theo yêu cầu của bà **X**, cả gia đình ông **Y B** đến **UBND xã E, huyện C**, khi đến UBND xã thì chỉ có bà **X**, không có ông **T** và bà **T1** để gặp một cán bộ là ông **Phạm Ngọc T4** đưa cho mấy tờ giấy ký vào, không cho ông **Y B** cùng mọi người đọc, thời điểm ký giấy gần 12 giờ (ngoài giờ hành chính). Đến khoảng ngày 12/10/2021, thì ông **Y Cin A9** nguyên là Phó chủ tịch **UBND xã E**, có gọi điện cho con gái ông **Y B** là H Wân biết về việc gia đình ông **Y B** chuyển nhượng đất và nói H Wân lên nhà hỏi tại sao lại chuyển nhượng hết đất, lấy gì mà làm. Sau đó, con gái ông **Y B** đến **UBND xã E** xin sao một bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông **T4**.

Sau khi đọc bản Hợp đồng xong, thì ông **Y B** mới biết gia đình đã ký vào Hợp đồng này để chuyển nhượng 04 thửa đất cho ông **T** và bà **T1**, gồm: Thửa đất số 32, 274, 88, 50 thuộc tờ bản đồ số: 10, 16, 4, 14 (42) với tổng diện tích là: 51.645 m<sup>2</sup>.

Trong đó có thửa đất số 88, tờ bản đồ số 04, diện tích là 35.130 m<sup>2</sup>. Đồng thời, con gái ông **Y B** cũng xin sao chụp được một Hợp đồng chuyển nhượng từ Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện C**, được trích sao chụp hồ sơ địa chính vào ngày 14/01/2022, thì ông **Y B** được biết các thửa đất nêu trên được ký bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD được lập tại **UBND xã E** vào ngày 11/10/2021.

Ông **Y B** cho rằng đối với Hợp đồng nêu trên được lập tại **UBND xã E, huyện C** là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của ông **Y B**, bởi lẽ:

- Thứ nhất, gia đình ông **Y B** không hề ký bất kể một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào đối với những thửa đất nêu trên vào ngày 11/10/2021 cả, mà gia đình ông **Y B** chỉ có ký duy nhất một Hợp đồng do ông **T4** cho ký vào ngày 08/10/2021, điều này được thể hiện rõ tại: Thông báo số 55/TB-UBND ngày 08/10/2021 của **UBND xã E** về việc Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo nội dung của Thông báo này ghi nhận ngày 08/10/2021, hộ gia đình ông **Y B** đến chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, nhưng sau khi làm xong hợp đồng, thì cán bộ tiếp nhận phát hiện thấy có sự sai sót về thông tin cá nhân của bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng và đề nghị gia đình ông **Y B** lên ký lại Hợp đồng. Tuy nhiên, trên thực tế gia đình ông **Y B** không nhận được Thông báo nêu trên và **UBND xã E** không tiến hành thu hồi Hợp đồng ký ngày 08/10/2021 và cũng không yêu cầu ông **Y B** lên ký lại Hợp đồng, như vậy đối với bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên ký vào ngày 08/10/2021 không còn hiệu lực pháp lý, nhưng **UBND xã E** vẫn sử dụng bản Hợp đồng của ngày 08/10/2021 và sửa lại thành ngày 11/10/2021 và thời gian sửa lại này ông **Y B** không chứng kiến, cũng không ký lại, nên không hề tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD được lập tại **UBND xã E** vào ngày 11/10/2021, Hợp đồng này không có giá trị pháp lý.

- Thứ hai, nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ ngày 11/10/2021 do con gái của ông **Y B** là H Wãn Ayũn sao chụp tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện C** có vi phạm pháp luật, nên đã tố cáo người soạn thảo Hợp đồng là ông **Phạm Ngọc T4** đến **UBND xã E**. Ngày 16/5/2023, **UBND xã E** ban hành Kết luận số 39/KL-UBND về việc kết luận nội dung tố cáo đối với ông **Phạm Ngọc T4**. Tại điểm b mục 1 về kết quả xác minh nêu rõ: "*...Về hợp đồng có dấu hiệu tẩy xóa, là trong quá trình soạn thảo Hợp đồng có sự sai sót khi lấy trang chứng thực là trong số 04 của Hợp đồng cũ ký ngày 08/10/2021 để ký hợp đồng mới ngày 12/10/2021 (ngày đúng là ngày 12/10/2021 nhưng trong trang 4 của Hợp đồng bị sai sót và đề ngày 08/10/2021), ông T4 đã báo cáo Lãnh đạo ủy ban nhân dân xã để sửa bằng cách tẩy sửa lại thành ngày 12/10/2021 và đóng dấu Ủy ban nhân dân xã vào nơi tẩy xóa sửa chữa thay vì phải mời hai bên liên quan lên ký kết lại hợp đồng...*"

Tại mục 4 của Kết luận nêu trên khẳng định: "*... UBND xã đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét, làm rõ việc tẩy xóa ngày, tháng trong phần chứng thực của*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cụ thể là ngày 11/10/2021, còn hồ sơ lưu tại xã là ngày 12/10/2021....”

Như vậy, theo nội dung của kết luận nêu trên xác định rất rõ đối với UBND xã E, huyện C nơi chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng đối với những thửa đất nêu trên, không phải thực hiện vào ngày 11/10/2021 như hồ sơ lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Do đó, sự tồn tại của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD được lập tại UBND xã E vào ngày 11/10/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện các thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đồng nhất về thời gian, nên cần phải hủy bỏ.

- Thứ ba, Căn cứ vào Văn bản số 883/TB-SBĐL ngày 14/10/2021 của Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Đ cho thấy, ngày 07/10/2021, ông Y B và vợ ông Y B đã trả thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ ngân hàng là: 1.210.800.000 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là: 909.987.836 đồng và 119.784.791 đồng. Như vậy, tại thời điểm năm 2018 khi ngân hàng đi thẩm định giá trị tài sản để vay vốn của ngân hàng, thì tài sản gia đình ông Y B có trị giá nhiều tỷ đồng, nên Ngân hàng mới cho vay số tiền là: 909.987.836 đồng. Số tiền vay này chỉ được phép tương ứng với 60% giá trị của tài sản.

Bên cạnh đó, căn cứ vào Biên bản lập vào lúc 16 giờ 34 phút ngày 07/10/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự cho thấy ông Vũ Thành T5 là người nộp trực tiếp tiền thi hành án vào Ngân hàng và nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nên ông Vũ Thành T5 là người thừa biết giá trị tài sản của gia đình ông Y B có giá trị lớn.

Ngoài ra, trong quá trình xác minh điều kiện thi hành án của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Cư M'gar tại UBND xã E, thì cán bộ tư pháp, lãnh đạo UBND xã E, cũng biết được giá trị tài sản của gia đình ông Y B hàng tỷ đồng, nhưng UBND xã E lại lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với giá là: 500.000.000 đồng. Mặc dù giá trong hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên, nhưng không được trái với quy định của pháp luật. Lẽ ra, khi thấy giá chuyển nhượng không phù hợp, thì UBND xã E cần dừng lại và yêu cầu các bên phải thực hiện giao kết hợp đồng với một mức giá phù hợp. Tuy nhiên, UBND xã E vẫn thực hiện chứng thực Hợp đồng. Do đó, đối với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên với số tiền: 500.000.000 đồng là bất hợp lý so với tổng diện tích đất là: 51.645m<sup>2</sup> đất đỏ, cùng với tài sản trên đất.

Với những nội dung trình bày ở trên, tôi đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau với người bị kiện:

1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 03717, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Đinh Thị T2 là vô hiệu.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 03719, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Đinh Thị T2 là vô hiệu.

3. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 002749, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2024 tại Văn phòng C2 giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Nguyễn Kiều N1 là vô hiệu.

4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 11498, quyền số 08/2023 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2023 tại Văn phòng C1 giữa bà Đỗ Thị T6 với ông Nguyễn Công L1 là vô hiệu.

5. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 224/2024/TC/BMT ngày 31/7/2024, công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 015178, quyền số 07/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2024 giữa ông Nguyễn Công L1 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đ – Phòng G1 là vô hiệu.

6. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC 74B20240261 ngày 30/10/2024, công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 003240, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2024 giữa bà Nguyễn Kiều N1 với Ngân hàng TMCP L3 – Chi nhánh Đ – Phòng G là vô hiệu.

7. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 450, quyền số 01/2021 - SCT/HĐ ngày 08/10/2021 tại UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

8. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ,GD lập ngày 11/10/2021, tại UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk giữa gia đình ông Y B với ông T và bà T1 là vô hiệu, vì có vi phạm nghiêm trọng về pháp luật. Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng nêu trên vô hiệu được chấp nhận, thì ông Y B không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng bị vô hiệu.

*Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà H Wân A – ông Phạm Hoài Q trình bày:*

Ngày 3/10/2021, tại nhà bà H W có bà Nguyễn Thị X, ở thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, điện thoại liên lạc: 0977237902, đặt vấn đề chuyển nhượng 01 (một) thửa đất số: 50, tờ bản đồ số 14 (42), diện tích 2755 m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại: Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu), giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (T3 trăm triệu), nhưng vì bà X không có tiền, nên sau đó bà X có nói là ông Võ Thành T là người nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà H Wãn Ayũn vì ông T là người có tiền để mua đất. Đến ngày 08/10/2021, giữa bà H Wãn A và các thành viên trong gia đình cùng bà X lập một Giấy cam kết mới với nội dung là: Sau khi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng, thì sẽ chuyển nhượng cho ông T diện tích của 02 (hai) thửa đất, gồm:

- Thửa đất số: 274, tờ bản đồ số 16, diện tích 6440m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: thửa đất tọa lạc tại: Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

- Thửa đất số: 50, tờ bản đồ số 14 (42), diện tích 2755m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại: Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi gia đình bà H Wãn A lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng, thì trong ngày 08/10/2021 bà H Wãn Ayũn cùng gia đình đến UBND xã E để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đến UBND xã thì chỉ có bà X, không có ông T và bà T1, việc lập hợp đồng là ông Phạm Ngọc T4 là tư pháp xã lập, sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng xong ông T4 không cho bà H Wãn Ayũn và mọi người trong gia đình đọc, khi ký vào Hợp đồng vào khoảng 12 giờ (ngoài giờ hành chính). Đến ngày 09/10/2021, thì câu của bà H Wãn A là Y Cin A9 - là Phó chủ tịch UBND xã E biết về việc gia đình bà H Wãn Ayũn chuyển nhượng đất và có gọi bà H Wãn Ayũn lên nhà và nói tại sao lại chuyển nhượng hết đất, lấy gì mà làm, ngay lập tức bà H Wãn Ayũn đến UBND xã E xin sao một bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T4. Sau khi đọc bản Hợp đồng xong, thì bà H Wãn A mới biết gia đình đã ký vào Hợp đồng này để chuyển nhượng 04 thửa đất cho ông T và bà T1, gồm: Thửa đất số 32, 274, 88, 50 thuộc tờ bản đồ số: 10, 16, 4, 14 (42) với tổng diện tích là: 51.645m<sup>2</sup>. Trong đó có thửa đất số 88, tờ bản đồ số 04, diện tích là 35130m<sup>2</sup> đang tranh chấp với nhiều người trong gia đình, ngoài ra Hợp đồng này còn chỉnh sửa, tẩy xóa ngày tháng chuyển nhượng (từ ngày 08/10/2021 sang ngày 12/10/2021). Bà H Wãn A cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD được lập tại UBND xã E là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của gia đình bà H Wãn A13, bởi lẽ:

- Thứ nhất, mục đích của giao dịch là trái với ý chí nguyện vọng của gia đình bà H Wãn A, bởi vì gia đình bà H Wãn Ayũn chỉ đồng ý chuyển nhượng 02 thửa đất là thửa số 50 và 274, không chuyển nhượng 02 thửa đất còn lại.

- Thứ hai, các thửa đất của gia đình bà H Wãn Ayũn có giá trị khoảng 5 tỷ đồng thì chẳng có lẽ gì gia đình bà H Wãn Ayũn lại chuyển nhượng cho ông T và bà T1 với giá 500.000.000 đồng như trong hợp đồng chuyển nhượng. Điều này hoàn toàn vô lý và thể hiện rõ việc gia đình bà H Wãn Ayũn bị lừa dối. Với những nội dung trên, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau với bị đơn:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD lập ngày 12/10/2021, tại UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk giữa gia đình bà H Wãn Ayũn với ông T và bà T1 là vô hiệu, vì có vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật.

**\* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 và đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 11/10/2021, ông T và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình ông Ybruẽ N3 tại ủy ban nhân dân xã E. Ông T, bà T1 đã đến Chi cục thi hành án dân sự để đóng tiền án phí và làm thủ tục rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Y B và đã chuyển tiền vào tài khoản của thi hành án và chuyển khoản tiền trực tiếp vào tài khoản của ngân hàng để mua lại các quyền sử dụng đất của gia đình ông Y Bruẽ N. Sau đó, đưa thêm tiền mặt cho gia đình ông Y Bruẽ. Hai bên gặp mặt và có thỏa thuận việc mua bán trên hoàn toàn tự nguyện không có bất cứ tranh chấp nào trước cơ quan thi hành án. Gia đình ông Y B đã không làm đúng thỏa thuận về việc bàn giao đất cho ông T bà T1, ngược lại còn gây cản trở cấm băng đất tranh chấp và khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Bị đơn ông Nguyễn Công L1 và đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Vào ngày 16/8/2023 bố đẻ tôi là ông Nguyễn Công L1 có nhận chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở thửa đất số 50, tờ bản đồ số 14 (42) địa chỉ tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk diện tích 2755m<sup>2</sup>, từ bà Đinh Thị T2 sinh năm 1974 trong quá trình chuyển nhượng bị ngăn chặn, đến ngày 8/7/2024 mới chuyển sang cho bố tôi trong thời gian trên kéo dài đã làm ảnh hưởng thiệt hại đến kinh tế gia đình tôi, sau khi ra bìa cho gia đình tôi phải thế chấp tài sản tại Ngân hàng S1 phòng giao dịch Buôn Ma T7 để về trả nợ cho khoản vay để mua tài sản trên và hiện nay gia đình nhận được thông báo về việc khởi kiện tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trên, trong khi tôi đã gặp trực tiếp bà H W và H Oanh đại diện phía nguyên đơn để hỏi cho rõ sự việc mới hay bà H Wãn trả lời hai thửa đất đang mang tên ông Nguyễn Công L1 là gia đình có bán thật nhưng do chứng thực hợp đồng chuyển nhượng ban đầu là cả 4 thửa trên gia đình kiện chung cả 4 thửa đất mặc dù hai thửa đất do bố tôi đứng tên đã được chuyển nhượng hợp pháp vẫn bị dính kèm trong đơn khởi kiện đã làm ảnh hưởng đến cả gia đình tôi với phía ngân hàng S1 phòng giao dịch Buôn Ma T7. Vì vậy tôi không đồng ý với quan điểm khởi kiện của nguyên đơn.

**\* Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y Mer A1, ông Y Cin A9, bà H Boan A2, bà H Nõan A14, bà H Niã A15, ông Y Hriãm A16 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Trong quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi liên quan trong vụ án nêu trên được biết bà H Wãn Ayũn là nguyên đơn trong vụ án: "Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông **Võ Thành T** và bà **Nguyễn Thị Diệu T1**, vụ án được Tòa án thụ lý, giải quyết theo: Thông báo số: 539/TB-TLVA ngày 23/11/2021 với yêu cầu: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ,GD lập ngày 12/10/2021, tại **UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** vô hiệu do vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật. Bên cạnh việc bà H Wãn Ayn đang khởi kiện vụ án, thì bố bà H Wãn Ayũn là ông **Y Bruễn N** cũng là nguyên đơn trong vụ án: "Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông **Võ Thành T** và bà **Nguyễn Thị Diệu T1**. Vụ án đang được Tòa án thụ lý, giải quyết theo Thông báo số: 601/TBTL-DS ngày 25/10/2023 với yêu cầu Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ,GD lập ngày 11/10/2021, tại **UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** vô hiệu do vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật. Trong lúc cả hai vụ án nêu trên chưa được giải quyết bằng một Bản án hoặc Quyết định có hiệu lực pháp lý, thì thông qua tài liệu chứng cứ mà tôi sao chụp được tại Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện C**, thì tôi được biết ông **Võ Thành T** và bà **Nguyễn Thị Diệu T1** đã chuyển nhượng những thửa đất nêu trên cho nhiều người, đồng thời một số Ngân hàng đã nhận thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang tranh chấp nêu trên, cụ thể như sau:

- Đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 14 (42), diện tích 2.755m<sup>2</sup>, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 410220, số vào sổ: CS03206 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 02/8/2016, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 13/10/2021. Địa chỉ thửa đất: **xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**. Ông **Võ Thành T** và bà **Nguyễn Thị Diệu T1** chuyển nhượng cho bà **Đỗ Thị T6** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03717 quyền số 04/2023 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2023 tại **Văn phòng C1**.

- Đối với thửa đất số 32, 274 tờ bản đồ số 10, 16, diện tích 7.320m<sup>2</sup>, 6.440m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 090341, số vào sổ: 260308QSDD/BH do **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/11/2021. Cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 13/10/2021. Địa chỉ thửa đất: **xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**, ông **Võ Thành T** và bà **Nguyễn Thị Diệu T1** chuyển nhượng cho bà **Đỗ Thị T6** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03719 quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/04/2023 tại **Văn phòng C1**. Đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 04, diện tích 35.130m<sup>2</sup>, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 725625, số vào sổ cấp GCN: CH 01853 do **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/4/2014. Cập

nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 13/10/2021. Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, ông Võ Thành T và bà Nguyễn Thị Diệu T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kiều N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002749 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2024 tại Văn phòng C2, địa chỉ: số A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

1. Đối với bà Đỗ Thị T6, sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất, thì bà T6 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công L1, cụ thể:

- Đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 14 (42), diện tích 2755 m<sup>2</sup> bà Đỗ Thị T6 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11498 quyền số 08/2023 TP - CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2023 tại Văn phòng C1. Sau đó ông Nguyễn Công Lợi thế C tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đ - P, địa chỉ: Số A - A, đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 224/2024/TC/BMT ngày 31/7/2024, được công chứng tại Văn phòng C1 theo số công chứng: 015178 quyền số 07/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2024.

2. Đối với bà Nguyễn Kiều N1, sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 04, diện tích 35.130m<sup>2</sup>, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 725625, số vào sổ cấp GCN: CH 01853 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/4/2014. Cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 13/10/2021, thì bà N1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP L3 - Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng G, địa chỉ: Số A - đường H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC 74B20240261 ngày 30/10/2024, được công chứng tại Văn phòng C2 theo số công chứng: 003240 quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/7/2024. Hiện nay, ông Y Bruễn N đang tiến hành khởi kiện bổ sung với những yêu cầu, cụ thể:

- Thứ nhất: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03717 quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2023 lập tại Văn phòng C1 giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Đỗ Thị T6 là vô hiệu, vì có vi phạm nghiêm trọng về pháp luật;

- Thứ hai: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03719 quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2023 lập tại Văn phòng C1 giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Đỗ Thị T6 là vô hiệu, vì có vi phạm nghiêm trọng về pháp luật.

- Thứ ba: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002749 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2024 tại Văn phòng C2 giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Nguyễn Kiều N1 là vô hiệu, vì có vi phạm nghiêm trọng về pháp luật;

- Thứ tư: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11498 quyền số 08/2023 TP - CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2023 tại Văn phòng C1 giữa

bà **Đỗ Thị T6** với ông **Nguyễn Công L2** là vô hiệu, vì có vi phạm nghiêm trọng về pháp luật;

- Thứ năm: Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 224/2024/TC/BMT ngày 31/7/2024, được công chứng tại **Văn phòng C1** theo số công chứng: 015178 quyền số 07/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2024 giữa ông **Nguyễn Công L1** với **Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đ - Phòng G1** là vô hiệu, vì có vi phạm nghiêm trọng về pháp luật;

Thứ sáu: Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC 74B20240261 ngày 30/10/2024, được công chứng tại **Văn phòng C2** theo số công chứng: 003240 quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/7/2024 giữa bà **Nguyễn Kiều N1** với **Ngân hàng TMCP L3 - Chi nhánh Đ - phòng G** là vô hiệu, vì có vi phạm nghiêm trọng về pháp luật;

- Thứ bảy: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ,GD lập ngày 08/10/2021, tại **UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** là vô hiệu do có vi phạm nghiêm trọng về pháp luật. Đối với những yêu cầu nêu trên, thì những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hoàn toàn đồng ý, bởi lẽ:

- Căn cứ vào mốc thời gian chuyển nhượng, cũng như thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, thì những tài sản này đang có tranh chấp kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án theo: Thông báo số: 539/TB-TLVA ngày 23/11/2021 và **T8** thụ lý vụ số: 601/TBTL-DS ngày 25/10/2023. Những đối tượng nhận chuyển nhượng nêu trên, thì không hề sử dụng đất, tất cả mọi tài sản trên quyền sử dụng đất đều do gia đình chúng tôi sử dụng, những người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cố tình tạo ra các giao dịch, nhằm mục đích gây phức tạp thêm cho việc giải quyết của Tòa án, cũng như các cơ quan có thẩm quyền.

**\* Đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Y Biêk A5** và bà **H Oanh A6** – bà **H Wân Ayün** trình bày:**

Chúng tôi là những thành viên trong gia đình, trong đó bố của tôi là ông **Y Bruễn N** và mẹ của tôi là bà H Bỡi Ayün, bố tôi là chủ hộ gia đình đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm: U 090341, CD 410220, BR 725625 của 04 thửa đất gồm: Thửa đất số 32, 274, 88, 50 thuộc tờ bản đồ số: 10, 16, 4, 14 (42) với tổng diện tích là: 51.645m<sup>2</sup>, các thửa đất nêu trên đều được **UBND huyện C** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, 2014 và đều tọa lạc tại: **Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**. Vào khoảng năm 2018, do cần vốn để sản xuất nên gia đình tôi thế chấp những thửa đất nêu trên tại **Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh Đ** có trụ sở tại **huyện C** với số tiền vay khoảng 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Sau đó, vào năm 2019 vợ tôi là bà H Bỡi Ayün bị can, bị cáo trong vụ án: "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản của người khác", dẫn đến việc nợ xấu và không trả được

nợ, nên Ngân hàng tiến hành thủ tục khởi kiện gia đình tôi ra Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, thì Ngân hàng chuyển qua cơ quan thi hành án để thực hiện thủ tục thi hành án theo quy định. Ngày 08/5/2020 cơ quan Thi hành án huyện Cư M'gar ban hành Quyết định số 912/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu, theo Quyết định này buộc bố mẹ tôi phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc là: 909.987.836 đồng và 119.784.791 đồng, tổng cộng là: 1.210.800.000 đồng, gia đình tôi chưa có tiền để trả.

Không biết vì lý do gì, thì vào ngày 03/10/2021, có bà Nguyễn Thị X, ở thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, điện thoại liên lạc: 0977237902, tìm đến nhà tôi đặt vấn đề chuyển nhượng 01 (một) thửa đất số: 50, tờ bản đồ số 14 (42), diện tích 2.755m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại: Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, sau đó bà X nói là không có tiền, và nói có ông Võ Thành T sẽ là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình tôi, vì ông T là người có tiền để mua thửa đất nêu trên. Tại thời điểm này, tôi không biết ông T là ai. Sau đó, đến ngày 07/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, tôi không biết vì lý do gì, có ông tên là Võ Thành T đến nộp các khoản tiền phải thi hành án của gia đình tôi cho Ngân hàng, cũng như án phí của gia đình tôi tại Chi cục Thi hành án nêu trên. Đến khoảng 08 giờ ngày 08/10/2021, thì bà X yêu cầu gia đình chúng tôi ký vào Giấy cam kết với nội dung sau khi lấy bìa đỏ tại Thi hành án huyện C'gar về thì phải ký sang tên cho ông T hai thửa đất gồm:

- 1, Thửa đất số: 50, tờ bản đồ số 14 (42), diện tích 2.755m<sup>2</sup>
- 2, Thửa đất số 274, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.440m<sup>2</sup>.

Cả hai thửa đất đều tọa lạc tại: Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Gia đình tôi ký xong giấy, thì bà X cũng ký vào là người làm chứng, tại thời điểm ký giấy không có ông T. Đến khoảng 11 giờ 45 phút, theo yêu cầu của bà X, cả gia đình tôi đến UBND xã E, huyện C, khi đến UBND xã thì chỉ có bà X, không có ông T và bà T1 và gặp một cán bộ là ông Phạm Ngọc T4 đưa cho mấy tờ giấy ký vào, không cho tôi cùng mọi người đọc, thời điểm ký giấy gần 12 giờ (ngoài giờ hành chính). Đến khoảng ngày 12/10/2021, thì ông Y Cin A9 nguyên là Phó chủ tịch UBND xã E, có gọi điện cho tôi biết về việc gia đình tôi chuyển nhượng đất và nói tôi lên nhà hỏi tại sao lại chuyển nhượng hết đất, lấy gì mà làm. Sau đó, tôi đến UBND xã E xin sao một bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T4. Sau khi đọc bản Hợp đồng xong, thì gia đình tôi mới biết gia đình đã ký vào Hợp này để chuyển nhượng 04 thửa đất cho ông T và bà T1, gồm:

Thửa đất số 32, 274, 88, 50 thuộc tờ bản đồ số: 10, 16, 4, 14 (42) với tổng diện tích là: 51.645m<sup>2</sup>. Trong đó có thửa đất số 88, tờ bản đồ số 04, diện tích là 35.130m<sup>2</sup>. Đồng thời, con gái tôi cũng xin sao chụp được một Hợp đồng chuyển

nhượng từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, được trích sao chụp hồ sơ địa chính vào ngày 14/01/2022, thì tôi được biết các thửa đất nêu trên được ký bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD được lập tại UBND xã E vào ngày 11/10/2021.

Thưa Quý T9, tôi cho rằng đối với Hợp đồng nêu trên được lập tại UBND xã E, huyện C là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của chúng tôi, bởi lẽ:

- Thứ nhất, gia đình tôi không hề ký bất kể một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào đối với những thửa đất nêu trên vào ngày 11/10/2021 cả, mà gia đình tôi chỉ có ký duy nhất một Hợp đồng do ông T4 cho ký vào ngày 08/10/2021, điều này được thể hiện rõ tại: Thông báo số 55/TB-UBND ngày 08/10/2021 của UBND xã E về việc Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo nội dung của Thông báo này ghi nhận ngày 08/10/2021, hộ gia đình tôi đến chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, nhưng sau khi làm xong hợp đồng, thì cán bộ tiếp nhận phát hiện thấy có sự sai sót về thông tin cá nhân của bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng và đề nghị gia đình tôi lên ký lại Hợp đồng. Tuy nhiên, trên thực tế gia đình chúng tôi không nhận được Thông báo nêu trên và UBND xã E không tiến hành thu hồi Hợp đồng ký ngày 08/10/2021 và cũng không yêu cầu chúng tôi lên ký lại Hợp đồng, như vậy đối với bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên ký vào ngày 08/10/2021 không còn hiệu lực pháp lý, nhưng UBND xã E vẫn sử dụng bản Hợp đồng của ngày 08/10/2021 và sửa lại thành ngày 11/10/2021 và thời gian sửa lại này chúng tôi không chứng kiến, cũng không ký lại, nên không hề tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD được lập tại UBND xã E vào ngày 11/10/2021, Hợp đồng này không có giá trị pháp lý.

- Thứ hai, nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ ngày 11/10/2021 do tôi sao chụp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có vi phạm pháp luật, nên tôi đã tố cáo người soạn thảo Hợp đồng là ông Phạm Ngọc T4 đến UBND xã E. Ngày 16/5/2023, UBND xã E ban hành Kết luận số 39/KL-UBND về việc kết luận nội dung tố cáo đối với ông Phạm Ngọc T4. Tại điểm b mục 1 về kết quả xác minh nêu rõ: "...Về hợp đồng có dấu hiệu tẩy xóa, là trong quá trình soạn thảo Hợp đồng có sự sai sót khi lấy trang chứng thực là trong số 04 của Hợp đồng cũ ký ngày 08/10/2021 để ký hợp đồng mới ngày 12/10/21 (ngày đúng là ngày 12/10/2021 nhưng trong trang 4 của Hợp đồng bị sai sót và đề ngày 08/10/2021), ông T4 đã báo cáo Lãnh đạo ủy ban nhân dân xã để sửa bằng cách tẩy sửa lại thành ngày 12/10/2021 và đóng dấu Ủy ban nhân dân xã

vào nơi tẩy xóa sửa chữa thay vì phải mời hai bên liên quan lên ký kết lại hợp đồng... ”

Tại mục 4 của Kết luận nêu trên khẳng định: " ...UBND xã đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét, làm rõ việc tẩy xóa ngày, tháng trong phần chứng thực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD tại văn phòng đăng ký đất đai huyện C cụ thể là ngày 11/10/2021, còn hồ sơ lưu tại xã là ngày 12/10/2021.... ” Như vậy, theo nội dung của kết luận nêu trên xác định rất rõ đối với UBND xã E, huyện C nơi chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng đối với những thửa đất nêu trên, không phải thực hiện vào ngày 11/10/2021 như hồ sơ lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C gar. Do đó, sự tồn tại của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD được lập tại UBND xã E vào ngày 11/10/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện các thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đồng nhất về thời gian, nên cần phải hủy bỏ.

- Thứ ba, Căn cứ vào Văn bản số 883/TB-SBDL ngày 14/10/2021 của Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Đ cho thấy, ngày 07/10/2021, tôi và vợ tôi đã thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ ngân hàng là: 1.210.800.000 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là: 909.987.836 đồng và 119.784.791 đồng. Như vậy, tại thời điểm năm 2018 khi ngân hàng đi thẩm định giá trị tài sản để vay vốn của ngân hàng, thì tài sản gia đình tôi có trị giá nhiều tỷ đồng, nên Ngân hàng mới cho vay số tiền là: 909.987.836 đồng. Số tiền vay này chỉ được phép tương ứng với 60% giá trị của tài sản. Bên cạnh đó, căn cứ vào Biên bản lập vào lúc 16 giờ 34 phút ngày 07/10/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự cho thấy ông Vũ Thành T5 là người nộp trực tiếp tiền thi hành án vào Ngân hàng và nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nên ông Vũ Thành T5 là người thừa biết giá trị tài sản của gia đình tôi có giá trị lớn. Ngoài ra, trong quá trình xác minh điều kiện thi hành án của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Cư M'gar tại UBND xã E, thì cán bộ tư pháp, lãnh đạo UBND xã E, cũng biết được giá trị tài sản của gia đình tôi hàng tỷ đồng, nhưng UBND xã E lại lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với giá là: 500.000.000 đồng. Mặc dù giá trong hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên, nhưng không được trái với quy định của pháp luật. Lẽ ra, khi thấy giá chuyển nhượng không phù hợp, thì UBND xã E cần dừng lại và yêu cầu các bên phải thực hiện giao kết hợp đồng với một mức giá phù hợp. Tuy nhiên, UBND xã E vẫn thực hiện hợp đồng. Do đó, đối với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên với số tiền: 500.000.000 đồng là bất hợp lý so với tổng diện tích đất là: 51.645 m<sup>2</sup> đất đỏ, cùng với tài sản trên đất.

Với những nội dung trên, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau với người bị kiện:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐ,GD lập ngày 11/10/2021, tại UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk giữa gia đình chúng tôi với ông T5 và bà T1 là vô hiệu, vì có vi phạm nghiêm trọng về pháp luật.

Bà H Oanh A6 đồng ý với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là bà H Wan A17 và không bổ sung gì thêm.

Bà H Noan A18 và bà H Nia A11 đồng ý với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hoàng A12 và không bổ sung gì thêm.

**Tại Bản án sơ thẩm số 186/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 123, 124, 401, 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 170, 188 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH25, ngày 25/6/2025; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y Bruễn N và bà H Wân A về việc:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 03717, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Đinh Thị T2 là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 03719, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Đinh Thị T2 là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 002749, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2024 tại Văn phòng C2 giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Nguyễn Kiều N1 là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 11498, quyền số 08/2023 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2023 tại Văn phòng C1 giữa bà Đỗ Thị T6 với ông Nguyễn Công L1 là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 224/2024/TC/BMT ngày 31/7/2024, công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 015178, quyền

số 07/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2024 giữa ông Nguyễn Công L1 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đ – Phòng G1 là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC 74B20240261 ngày 30/10/2024, công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 003240, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2024 giữa bà Nguyễn Kiều N1 với Ngân hàng TMCP L3 – Chi nhánh Đ – Phòng G là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 450, quyền số 01/2021 - SCT/HĐ ngày 08/10/2021 tại UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 450 quyền số 01/2021 - SCT/HĐGD lập ngày 11/10/2021, tại UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk giữa gia đình chúng tôi với ông T và bà T1 là vô hiệu.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2021 và ngày 11/10/2021.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

\* **Kháng cáo:** Ngày 04/10/2025, ông Y Bruễn N, bà H Wân A, bà H Bỡi A8, bà H Oanh Ayũn, ông Y Mer A1, ông Y Biêk A5, bà H Niã A15, Y Hriãm A4, bà H Noãn A10, bà H Boan A2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H Wân Ayũn, ông Y Bruễn N giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo; Ông Y Bruễn N, bà H Wân A, bà H Bỡi A8, bà H Oanh Ayũn, ông Y Mer A1, ông Y Biêk A5, bà H Niã A15, Y Hriãm A4, bà H Noãn A10, bà H Boan A2 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

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

*Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của ông Y Bruễn N, bà H Wân A, bà H Bỡi A8, bà H Oanh Ayũn, ông Y Mer A1, ông Y Biêk A5, bà H Niã A15, Y Hriãm A4, bà H Noãn A10, bà H Boan A2: Huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm số 186/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk và chuyển toàn bộ hồ

sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến đại diện Viện kiểm sát:*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **Y Bruễn N**, bà **H Wân A**, bà **H Bỡi A8**, bà **H Oanh Ayũn**, ông **Y Mer A1**, ông **Y Biêk A5**, bà **H Niã A15**, **Y Hriãm A4**, bà **H Noãn A10**, bà **H Boan Ayũn** nộp trong thời hạn luật định đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông **Y Bruễn N**, bà **H Wân A**, bà **H Bỡi A8**, bà **H Oanh Ayũn**, ông **Y Mer A1**, ông **Y Biêk A5**, bà **H Niã A15**, **Y Hriãm A4**, bà **H Noãn A10**, bà **H Boan A2**, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp:

- Thửa đất số **88**, tờ bản đồ số 4, diện tích 35.130m<sup>2</sup> tại **xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** được **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U090385 ngày 28/11/2001 cho hộ ông **Y Dlal N4**. Ngày 20/3/2014, ông **Y Dal N5** và bà **H Ngui Ayun** ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này cho vợ chồng con gái là bà **H Bỡi A19** và ông **Y Bruễn N**. Ngày 25/4/2014, **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR725625 cho bà **H Bỡi Ayun** và ông **Y Bruễn N**.

- Thửa đất số **50**, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.755m<sup>2</sup> tại **xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** được **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ410220 ngày 02/8/2016 cho hộ ông **Y Bruễn N**.

- Thửa đất số **32** có diện tích 7.320m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10 và thửa đất số **274** có diện tích 6.440m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 16 đều tọa lạc tại **xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** được **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U090341 ngày 28/11/2001 cho hộ ông **Y Bruễn N**.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập lưu trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Các thành viên trong hộ gia đình ông **Y B** đã ký 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 08/10/2021, ngày 11/10/2021 và ngày 12/10/2021 để chuyển nhượng các thửa đất số 32, 50, 88 và 274 nói trên cho ông **T**, bà **T1**. Xét các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 08/10/2021, ngày 11/10/2021 và ngày 12/10/2021 thấy rằng: Các hợp đồng nêu trên đều có chữ ký, chữ viết, dấu vân tay điểm chỉ của các bên tham gia chuyển nhượng; việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là do các bên tự nguyện và

đều được Ủy ban nhân dân xã E chứng thực. Mặc dù ngày tháng ký kết khác nhau, nhưng toàn bộ nội dung của 03 hợp đồng là hoàn toàn giống nhau, không có sự thay đổi về đối tượng, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán cũng như quyền, nghĩa vụ của các bên. Việc tồn tại nhiều hợp đồng có cùng nội dung xuất phát từ quá trình giao dịch đã phát sinh sai sót trong thủ tục hành chính nên các bên ký lại nhiều lần, mà không phải các bên có ý định xác lập nhiều giao dịch độc lập. Ngày 08/10/2021 Ủy ban nhân dân xã E đã ban hành thông báo số 55/TB-UBND về việc huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 08/10/2021 giữa hộ ông Y Bruễn N với ông T, bà T1; lý do huỷ là do sai sót thông tin cá nhân của bên chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2021 giữa hộ ông Y Bruễn N với ông T, bà T1 không còn giá trị pháp lý. Như vậy, việc chuyển nhượng 4 thửa đất nói trên còn tồn tại 02 hợp đồng chuyển nhượng là ngày 11 và 12/10/2021. Xét thấy, về mặt nội dung và hình thức 02 hợp đồng này đều giống nhau chỉ khác ngày. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 4 thửa đất nêu trên là hợp đồng xác lập ngày 12/10/2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

[2.3] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án toà án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ đầy đủ, chưa làm sáng tỏ các nội dung vụ án và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

[2.3.1] Theo lời khai của nguyên đơn ông Y Bruễn N và bà H W ân Ayun và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Bỡi A19, bà Nguyễn Thị X thì: Trước khi hộ gia đình ông Y B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà T1 thì bà Nguyễn Thị X là người giao dịch nhận chuyển nhượng với ông Y Bruễn N, đồng thời có xác lập 01 Giấy đặt cọc ngày 03/10/2021, trong đó bà X đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 50, với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 08/10/2021 các thành viên của hộ ông Y Bruễn N với bà Nguyễn Thị X xác lập Giấy cam kết thoả thuận nội dung: “Sau khi lấy bìa đồ từ thi hành án huyện C, nếu ông T yêu cầu ký lại các thửa sau cho ông T hoặc bất kỳ ai mà ông T yêu cầu: Thửa 274, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.440m<sup>2</sup> và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 14 (42), diện tích 2.755m<sup>2</sup> tại Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk”. Theo nội dung thoả thuận trên thì đã có thoả thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa bà X, hộ ông Y Bruễn N với người thứ ba (ông T hoặc người khác). Vào các ngày 08, 11 và 12/10/2021, hộ ông Y Bruễn N lại ký hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất 32, 274, 88, 50 thuộc tờ bản đồ số: 10, 16, 4, 14 (42) với tổng diện tích là 51.645m<sup>2</sup> theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất U 090341, CD 410220, BR 725625 cho ông T, bà T1 với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

[2.3.2] *Xét về số lượng các thửa đất mà các bên chuyển nhượng:* Tại giấy cam kết ngày 08/10/2021 thì chuyển nhượng 02 thửa đất số 50 và 274 nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì lại thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất 32, 274, 88, 50.

[2.3.3] *Về giá trị chuyển nhượng:* Tại Giấy đặt cọc ngày 03/10/2021 giá chuyển nhượng 01 thửa số 50 đã là 800.000.000 đồng; nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã E thì giá trị chuyển 04 thửa chỉ 500.000.000 đồng.

[2.3.4] *Về nghĩa vụ thanh toán tiền:* Ngày 03/10/2021, bà X mới đặt cọc 30.000.000 đồng, tại hợp đồng chuyển nhượng các bên thoả thuận việc thanh toán do các bên thực hiện nhưng quá trình giải quyết vụ án các đương sự không cung cấp được chứng cứ, chứng minh việc thanh toán tiền chuyển nhượng.

[2.3.5] *Về việc bàn giao đất và tài sản trên đất:* Kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay bên chuyển nhượng chưa bàn giao đất, tài sản trên đất cho bên nhận chuyển nhượng, trong đó thửa đất số 88 hiện nay đang do gia đình của các ông bà H Niã Ayun, Y Mer Y, Y Cin A20, H Boan Ayun, H Noan Ayun, Y Riãm A21, H Wãn Ayun quản lý, sử dụng. Mặc dù các bị đơn cho rằng đã bàn giao đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận lập luận này của các bị đơn.

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án lời khai của các đương sự còn nhiều mâu thuẫn về số lượng các thửa đất mà các bên chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng, nghĩa vụ thanh toán tiền và việc bàn giao đất và tài sản trên đất nhưng toà án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất hoặc làm rõ các nội dung nêu trên là thiếu sót.

[2.3.6] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Oanh A22 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Đinh Thị T2; bà H O đã nộp tiền tạm ứng án phí và toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập này. Tuy nhiên, sau đó bà H Oanh A22 đã rút đơn yêu cầu độc lập nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập và không trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho bà H O Ayun là thiếu sót, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H O.

[2.3.7] Ngoài ra, bà H Niã A23 là người đang quản lý, sử dụng một phần thửa đất số 88 nên việc giải quyết vụ án ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H Niã A23. Quá trình giải quyết vụ án, bà H Niã A23 cũng có đơn yêu cầu độc lập đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Đinh Thị T2 nhưng Toà án cấp sơ thẩm không thụ lý, mặc dù sau khi nộp đơn yêu cầu độc lập, bà H Niã A23 đã nộp đơn yêu cầu thụ lý đơn yêu cầu độc lập của mình nhưng Tòa án cấp

sơ thẩm vẫn không thụ lý là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H Niã A23.

**[2.3.8]** Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Đinh Thị T2 về việc chuyển nhượng thửa đất 50, 32, 274; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu T1 với bà Nguyễn Kiều N1 về việc chuyển nhượng thửa đất 88; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T6 với ông Nguyễn Công L1 về việc chuyển nhượng thửa đất 50 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công L1 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đ – Phòng G1; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kiều N1 với Ngân hàng TMCP L3 – Chi nhánh Đ – Phòng G được thực hiện khi đất đang có tranh chấp vì năm 2021 bà H Wân Ayun đã khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đăk Lăk) nhưng vào năm 2023-2024 thì các đương sự mới ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Đồng thời, thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp thì gia đình của các ông bà H Niã Ayun, Y Mer Y, Y Cin A20, H Boan Ayun, H Noan Ayun, Y Riãm A21, H Wân Ayun, ông Y Bruẽ A24 vẫn đang quản lý, sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ các đương sự nhận chuyển nhượng, nhận thế chấp có biết việc đất tranh chấp không, ngân hàng có thực hiện việc thẩm định đối với quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp không để đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng là thiếu sót.

**[2.3.9]** Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các ngày 8,11,12 tháng 10 năm 2021 đều có nội dung: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các GCNQSDĐ số U090341, CD410220, BR725625 bao gồm các thửa đất số 32, 274,88, 50, có giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Tuy nhiên tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản cùng ngày 26/4/2023, thể hiện thửa đất số 88, 274, 50 có các tài sản trên đất có cây cà phê, cây sầu riêng, măng cầu, mít ... trị giá 1.727.375.000 đồng trồng từ năm 2019, 2020 và đất có giá trị 1.825.290.000 đồng. Như vậy, xét về giá trị thì tài sản trên đất đã vượt quá giá trị chuyển nhượng của các thửa đất, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ các đương sự chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay chuyển nhượng luôn tài sản trên đất? Trong trường hợp nếu chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cấp sơ thẩm chưa giải quyết tài sản trên đất thì Bản án không thể thi hành án được.

**[2.3.10]** Theo nguyên đơn trình bày thì: Gia đình nguyên đơn chỉ chuyển nhượng 02 thửa đất, việc chuyển nhượng cả 4 thửa đất là không đúng có sự nhầm lẫn nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ đặc biệt về giá chuyển nhượng. Cụ thể: biên bản định giá tài sản ngày 26/4/2023, thể hiện thửa đất số 88, 274, 50

đất có giá trị 1.825.290.000 đồng (theo giá Nhà nước theo QĐ số 22 ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đ quy định bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024), thì tại thời điểm chuyển nhượng năm 2021 giá 03 thửa đất đã gấp hơn 3 lần giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, giá trị tại hợp đồng bị đơn Võ Thành T đã thanh toán toàn bộ số tiền nợ ông Y B là 1.210.800.000 đồng cho Ngân hàng trong khi số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có 500.000.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ mâu thuẫn này.

**[2.3.11]** Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp hồ sơ chuyển nhượng ngày 11/10/2021, Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'Gar và Ủy ban nhân dân xã E cung cấp hồ sơ chuyển nhượng 12/10/2021, nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ tại sao hợp đồng chuyển nhượng cùng nội dung nhưng các ngày khác nhau. Cấp sơ thẩm chưa thu thập Sổ vào sổ chứng thực số 01/2021 tại Ủy ban nhân dân xã C để làm rõ hợp đồng được chứng thực ngày nào.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của ông Y Bruễn N, bà H Wân A, bà H Bỡi A8, bà H Oanh Ayũn, ông Y Mer A1, ông Y Biêk A5, bà H Niã A15, Y Hriãm A4, bà H Noãn A10, bà H Boan A2 để huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm và giao toàn bộ bản án sơ thẩm cho Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đăk Lăk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**[3]** Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

**[4]** Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Y Bruễn N, bà H Wân A, bà H Bỡi A8, bà H Oanh Ayũn, ông Y Mer A1, ông Y Biêk A5, bà H Niã A15, Y Hriãm A4, bà H Noãn A10, bà H Boan A2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**[1]** Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Y Bruễn N, bà H Wân A, bà H Bỡi A8, bà H Oanh Ayũn, ông Y Mer A1, ông Y Biêk A5, bà H Niã A15, Y Hriãm A4, bà H Noãn A10, bà H Boan A2:

Huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm số 186/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đăk Lăk và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đăk Lăk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**[2]** Về án phí phúc thẩm: Ông Y Bruễn N, bà H Wân A, bà H Bỡi A8, bà H Oanh Ayũn, ông Y Mer A1, ông Y Biêk A5, bà H Niã A15, Y Hriãm A4, bà H Noãn A10, bà H Boan A2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho Ông Y Bruễn N, bà H Wân A, bà H Bỡi A8, bà H Oanh Ayũn,

ông Y Mer A1, ông Y Biêk A5, bà H Niã A15, Y Hriãm A4, bà H Noãn A10, bà H Boan Ayũn mỗi người 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo các Biên lai thu số 0002352, 0002353, 0002354, 0002355, 0002356, 0002357, 0002358, 0002359, 0002360, 0002361, 0002362 cùng ngày 14/10/2025 (do ông Phạm Hoài Q nộp thay) tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

**[3] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm:** Sẽ được xác định lại khi giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án 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 1 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Đắk Lắk ;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

**Lê Trúc Lâm**