

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 252/2026/DS - PT

Ngày 24- 4 - 2026

V/v: TCHĐ mua bán tài sản;

Yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển

nhượng QSD đất vô hiệu.

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 Lưu Thị Thu Hương.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương, bà Nguyễn Thị Thu Trang.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Liên - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 344/2025/TLPT- DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS - ST ngày 10/6/2025 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin (Nay là Toà án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 417/2025/QĐ - PT ngày 18 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Giang Thị Kim L, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk). (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Trần Trọng H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số nhà A đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) (vắng mặt).

2. Bà Trần Bá Lan V, sinh năm 1999; Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk). (có mặt)

* Bị đơn: Bà Giang Thị Hồng T, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk). (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Hoàng Thục Anh T1, sinh năm 2001. Địa chỉ: Tổ dân phố C, xã K, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

2. Bà Ngô Thị Ngọc T2, sinh năm 1998; Địa chỉ: Số C N, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

- Người bảo vệ quyền, và lợi ích cho bị đơn: Bà Bùi Trần Nhật V1 – Luật

su Công ty L1. Địa chỉ: Số C N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

+ Ông Vũ Kim T3, sinh năm 1978 (đã chết ngày 04/5/2021), những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T3 gồm:

1. Bà Vũ Giang Quỳnh T4, sinh năm 2001; Địa chỉ: Số B đường T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4:

- Bà Hoàng Thục Anh T1, sinh năm 2001. Địa chỉ: Tổ dân phố C, xã K, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

- Bà Ngô Thị Ngọc T2, sinh năm 1998; Địa chỉ: Số C N, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

2. Bà Vũ Giang Quỳnh T5, sinh năm 2005. Địa chỉ: Số A đường L, phường G, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt)

3. Ông Vũ Tín T6, sinh năm 2007. Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk). (vắng mặt)

+ Bà Giang Thị Hồng Y, sinh năm 1992; Địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, huyện C). (vắng mặt)

+ Ông Vũ Khắc T7, sinh năm 1978 và bà Mai Thị T8, sinh năm 1982. Địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk). (vắng mặt)

+ Văn phòng C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đông T9, chức vụ: Trưởng văn phòng C. Địa chỉ: Số A, thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk). (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Giang Thị Hồng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Tín T6, bà Vũ Giang Quỳnh T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Bá Lan V trình bày:

Vì giữa bà Giang Thị Kim L (nguyên đơn) với bà Giang Thị Hồng T (bị đơn) có mối quan hệ họ hàng nên từ năm 2015 đến năm 2017 bà L đã bán nợ tiền cầm chần nuôi gia súc cho vợ chồng bà Giang Thị Hồng T và ông Vũ Kim T3, để vợ chồng bà T, ông T3 chăn nuôi heo thịt. Hai bên thỏa thuận khi nào heo xuất chuồng thì vợ chồng bà T, ông T3 sẽ trả nợ tiền cầm cho bà L. Trường hợp sau khi bán heo mà vợ chồng bà T, ông T3 chậm trả nợ cho bà L thì sẽ chịu mức lãi suất 15%/năm đối với số tiền chậm trả. Đến ngày 13/6/2019 thì hai bên tiến hành đối chiếu công nợ với nhau, qua đối chiếu công nợ thì vợ chồng bà T, ông T3 còn nợ

bà L số tiền mua cám là 423.805.000 đồng, tiền lãi suất chậm trả của tiền nợ gốc (từ ngày 29/9/2017 đến ngày 13/6/2019) là 123.969.000 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 547.767.000 đồng. Sau khi đối chiếu công nợ thì bà T đã viết Giấy xác nhận nợ ngày 13/6/2019 và giao cho bà L cất giữ. Tuy nhiên, từ khi viết Giấy xác nhận nợ thì vợ chồng bà T, ông T3 không trả nợ cho bà L như đã cam kết. Đến năm 2021 thì ông T3 chết, sau đó bà L có đi đòi thì vào ngày 31/01/2022 bà G có đưa cho con gái là chị Vũ Giang Quỳnh T4 trả cho bà L được 50.000.000 đồng tiền lãi và từ đó trở đi thì bà T không trả được cho bà L số tiền nào khác. Đến ngày 26 tháng 5 năm 2024 bà L đã nộp Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Giang Thị Hồng T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Giang Quỳnh T4, chị Vũ Giang Quỳnh T5, anh Vũ Tín T6 (con của ông T3) phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về tài sản của ông T3 chết để lại, để trả nợ cho bà L số tiền là nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 13/6/2019 là 547.767.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh theo thỏa thuận 15%/năm tính từ ngày 14/6/2019 đến ngày tòa án xét xử sơ thẩm xong vụ án.

Tuy nhiên, quá trình Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin thụ lý và giải quyết vụ án trên thì khi phân chia di sản thừa kế của ông Vũ Kim T3 là quyền sử dụng của thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 06, tại: xã H - huyện K - tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D - huyện C - tỉnh Đắk Lắk), diện tích 4280m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 093343, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 147891 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 28/4/1997 đứng tên ông Vũ Viết Q, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động sang tên cho ông Vũ Kim T3 ngày 10/4/2014 thì bà Giang Thị Hồng T, chị Vũ Giang Quỳnh T5 từ chối nhận phần di sản thừa kế mà mình được hưởng do ông Vũ Kim T3 để lại; chị Vũ Giang Quỳnh T4 và anh Vũ Tín T6 nhận toàn bộ phần di sản thừa kế do ông T3 để lại (theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 03/7/2023 đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã D – huyện C - tỉnh Đắk Lắk) và để cho chị T4 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/7/2024 thì chị T4 với anh Trung lập hợp đồng sang nhượng thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 06 cho bà Giang Thị Hồng Y là em gái của bà T để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà L. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết các vấn đề như sau:

- Buộc bà Giang Thị Hồng T phải trả nợ cho nguyên đơn và những người người hưởng di sản thừa kế của ông Vũ Kim T3 là chị Vũ Giang Quỳnh T4, anh Vũ Tín T6 phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản của ông Vũ Kim T3 chết để lại để trả nợ thay cho ông T3. Tổng số tiền mà bà T, chị Vũ Giang Quỳnh T4, anh Vũ Tín T6 phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là 547.767.000 đồng tiền gốc và tiền lãi suất chậm trả do vi phạm nghĩa vụ trả nợ là 10% /năm, tính từ ngày 14/6/2019 đến

ngày tòa án xét xử sơ thẩm vụ án. Bà L đồng ý khấu trừ số tiền 50.000.000 đồng mà bà T đã trả cho bà L vào số tiền lãi phát sinh.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.280m² tại xã D, huyện C giữa chị Vũ Giang Quỳnh T4 và anh Vũ Tín T6 với bà Giang Thị Hồng Y được công chứng ngày 05/7/2024 tại Văn phòng C vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Giang Thị Hồng T trình bày:*

Từ năm 2016 đến năm 2019 (không nhớ rõ thời gian) bà Giang Thị Hồng T có mua cám nuôi lợn của bà Giang Thị Kim L theo từng đợt, mỗi đợt cách nhau 20 ngày, số lượng cám mua mỗi đợt là từ 10 đến 15 bao cám, có trọng lượng mỗi bao là 25kg. Việc mua bán hai bên không làm hợp đồng bằng văn bản với nhau mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Bà L đưa cho bà G một cuốn sổ trắng để ghi chép và theo dõi, mỗi lần người nhà bà L chở cám đến cho bà T thì bà T ghi số lượng cám đã nhận của bà L và nhân với giá bán ra số tiền phải thanh toán rồi giữ lại để theo dõi, còn phía bà L có lập sổ ghi nợ theo theo dõi hay không thì bà T không biết. Vì bà T nuôi một lúc nhiều lứa heo có độ tuổi khác nhau nên đến khi xuất heo bán thì bà T mới thanh toán số tiền nợ cho bà L, theo hình thức gói đầu trả lứa heo này và nợ lại lứa heo sau, trung bình mỗi lứa heo từ khi nuôi cho đến khi xuất bán là 04 tháng.

Vì việc mua bán theo hình thức mua chậm trả dần nên trong mỗi bao cám mà bà L bán cho bà T đã tính tiền lãi chậm trả là từ 5000 đồng đến 10.000 đồng/04 tháng, ngoài ra hai bên không có thỏa thuận việc trả lãi nào khác. Trong khoảng thời gian mua cám như trên bà T đã thanh toán xong các số nợ cho bà L. Đến tháng 12 năm 2019 (âm lịch) thì do bị dịch bệnh tai xanh, heo chết hết nên vợ chồng bà T nghỉ không nuôi nữa, bà T cộng sổ và tính toán lại thì còn nợ bà L tổng số tiền là 383.500.000 đồng và thông báo cho Liên biết, bà L có mượn cuốn sổ của bà T để kiểm tra nhưng sau đó không trả lại cho bà T nên hiện nay bà L đang giữ cuốn sổ theo dõi của bà T. Vào tháng 01 năm 2022 bà T có đưa cho con gái là chị Vũ Giang Quỳnh T4 50.000.000 đồng trả cho bà L trong số nợ 383.500.000 đồng và cháu T4 có ký xác nhận vào sổ của bà L giữ. Từ đó cho đến nay do làm ăn gặp nhiều khó khăn và ông T3 bị tai nạn ngã xe chết vào ngày 04/5/2021 nên bà T không trả được cho bà L số tiền nào khác và có xin bà L cho trả dần số nợ trên.

Đến tháng 05 năm 2024 (bà T không nhớ vào ngày nào) lúc 19 giờ 00 phút bà L đi cùng với cháu H1 con trai bà L đến nhà bà T và đưa một cuốn vở học sinh, có một tờ giấy ghi là giấy vay tiền ngày 13/6/2019 với nội dung bà T nợ bà L với số tiền 547.767.000 đồng và bảo bà T ký xác nhận, còn khi nào có tiền thì trả nhưng bà T không ký vì bà T không có vay tiền của bà L. Đối với giấy ghi nợ ngày

13/6/2019 mà bà L cung cấp cho Tòa án để làm chứng cứ khởi kiện thì bà T không biết bà L lấy từ đâu ra và chữ viết “*giang thị Hồng trang*” trong giấy đó không phải của bà T viết ra.

Bà T xác nhận bà chỉ còn nợ bà L số tiền là 333.500.000 đồng nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà T không đồng ý và yêu cầu Tòa án xem xét lại. Việc mua bán cám với bà L chỉ có một mình bà T trực tiếp giao dịch với bà L, còn ông T3 làm nghề lái xe không liên quan gì. Mặt khác, do ông T3 đã chết nên bà T sẽ có trách nhiệm trả số tiền còn nợ lại cho bà L không liên quan đến ông T3, chị T4 và anh T6. Đối với thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.280m² tại xã D, huyện C là của ông T3 nên bà T không có liên quan, quyền lợi gì đến việc chuyển nhượng giữa chị T4, anh T6 với bà Y. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà T không có ý kiến gì, đồng thời bà T có đơn đề nghị tòa án xét xử vắng mặt.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Giang Quỳnh T4 trình bày:*

Chị T4 là con gái của ông Vũ Kim T3 và bà Giang Thị Hồng T. Về việc buôn bán cám gia súc là việc riêng giữa bà T với bà L, không liên quan đến ông T3 vì khi đó ông T3 có công việc riêng, không tham gia vào việc mua bán cám giữa bà L và bà T. Vào tháng 1/2022, chị T4 có nhận từ bà T số tiền 50.000.000 đồng để mang trả nợ cho bà L. Lúc đó bà L đã trừ khoản tiền này vào khoản tiền nợ trong sổ của bà L, chị T4 không nhớ rõ số tiền còn lại là bao nhiêu. Sau đó chị T4 có xem lại sổ của bà T thì thấy số tiền hiện tại bà T đang thiếu bà L là 383.500.000 đồng, tức là sau khi trả số tiền 50.000.000 đồng thì số tiền mà bà T còn thiếu bà L là 333.500.000 đồng. Việc mua bán chỉ thể hiện qua sổ theo dõi, mỗi bên giữ 01 quyển ngoài ra không có giấy tờ mua bán hay hợp đồng nào khác.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Giang Thị Hồng Y thì chị T4 có ý kiến như sau: Trước đây, do ông T3 có vay của bà Y số tiền 300.000.000 đồng vào việc gì thì chị T4 không rõ. Sau đó chị T4 có nghe được cuộc nói chuyện giữa ông T3 và bà Y về việc dùng số tiền đó để lấy 01 GCNQSDĐ từ ngân hàng ra. Khi lấy được GCNQSDĐ ra thì ông T3 có nhờ chị T4 mang giấy này đưa cho bà Y giữ. Năm 2021 ông T3 mất đột ngột chưa kịp trả số tiền 300.000.000 đồng cho bà Y nên gia đình chị T4 bàn bạc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.280m² tại xã D, huyện C là tài sản của ông T3 cho bà Y để trừ nợ sau khi làm xong thủ tục thừa kế. Thửa đất này trước đây ông T3 và ông Vũ Khắc T10 đã làm hợp đồng thuê đất với nhau nên sau khi chuyển nhượng cho bà Y chị T4 đã liên hệ với ông T10 để chuyển giao quyền cho bà Y.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ làm trên giấy tờ, số tiền 150.000.000 đồng ghi trên hợp đồng chỉ để làm căn cứ nộp thuế chứ chị T4 và anh

T6 không nhận được khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng vì trước đó ông T3 đã nhận của bà Y 300.000.000 đồng. Việc bà L yêu cầu chị T4 có nghĩa vụ trả số tiền mà bà T đang thiếu thì chị T4 không đồng ý vì chị T4 không liên quan gì đến việc mua bán và thiếu nợ này. Còn việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì chị T4 không đồng ý vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Giang Thị Hồng Y được thực hiện hợp pháp, có sự đồng thuận của tất cả những người thừa kế và để thanh toán khoản nợ của ông T3 chứ không có sự giả tạo để tẩu tán tài sản, trốn thanh thực hiện nghĩa vụ. Vì vậy, chị T4 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bận công việc nên chị T4 yêu cầu xét xử vắng mặt.

** Theo đơn trình bày và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Giang Quỳnh T5 trình bày:*

Vào thời điểm giữa bà L với bà T giao dịch mua bán với thì chị T5 còn nhỏ tuổi nên không biết, mọi thông tin về việc tranh chấp thì chị T5 chỉ được nghe qua người khác kể lại. Vì vậy, chị T5 không liên quan và không có ý kiến gì đến việc tranh chấp, chị T4 đề nghị tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị Hồng Y trình bày:

Bà Y là em gái của bà Giang Thị Hồng T và là em họ của bà Giang Thị Kim L (bố của Y là em trai của bố bà L). Trước đây vào khoảng tháng 3 hoặc tháng 4 năm 2021 bà Y có cho ông Vũ Kim T3 chồng bà T vay 300.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng, việc cho vay tiền hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói chứ không làm văn bản giấy tờ gì vì ông T3 là anh rể của bà Y và cũng không tính lãi suất. Sau khi trả nợ cho ngân hàng xong thì ông T3 lấy GCNQSDĐ đất của thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 06 đang thế chấp cho ngân hàng về và giao cho bà Y giữ, ông T3 nói nếu có tiền thì sẽ trả cho bà Y còn không có thì bà Y lấy thửa đất trên để trừ nợ. Đến tháng 5 năm 2021 thì ông T3 bị tai nạn giao thông chết nên không trả được cho bà Y số tiền 300.000.000 đồng đã vay nên vợ con của ông T3 đã thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế của ông T3 để lại là thửa đất số 1332 cho chị Vũ Giang Quỳnh T4 và anh Vũ Tin T11. Sau đó, chị T4 và anh T11 đã làm thủ tục sang tên thửa đất trên lại cho bà Y để căn trừ số tiền 300.000.000 đồng mà ông T3 đã vay của bà Y.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T4 và anh T11 được công chứng tại Văn phòng C mục đích là để sang tên GCNQSDĐ cho bà Y chứ không phải là để chuyển nhượng đất trên thực tế nên số tiền 150.000.000 đồng ghi trong hợp đồng là chỉ để làm căn cứ nộp thuế chuyển quyền, bà Y cũng không thanh toán cho chị T4 và T11 số tiền này.

Sau khi hoàn thành thủ tục sang tên GCNQSD thì thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 06 thuộc quyền sở hữu của bà Y. Tuy nhiên, thửa đất này trước đây ông T3 đã

cho ông Vũ Khắc T7 thuê khoán và trả sản hàng năm nên sau khi sang tên cho bà Y thì bà Y tiếp tục hợp đồng thuê khoán với ông T7 và hàng năm ông T7 trả sản cho bà Y với tỷ lệ bà Y 01 phần còn ông T7 02 phần trên tổng sản lượng nông sản thu hoạch được sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí đầu tư. Hiện trên đất có cây Cà phê, Hồ tiêu còn bao nhiêu cây cụ thể thì bà Y không biết. Đối với việc ông T3 và bà T tranh chấp với bà L về hợp đồng mua bán cám như thế nào thì bà Y không biết và không có liên quan gì nên bà Y không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Y với chị T4 và anh T11 trường hợp bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho bà Y vì việc chuyển nhượng do là chị T4 và anh T11 tự nguyện chuyển nhượng để trừ căn số tiền nợ 300.000.000 đồng cho ông T3

Đối với hợp đồng thuê khoán giữa bà Y với ông T7 cũng chỉ thỏa thuận bằng lời nói trên cơ sở hợp đồng miệng trước đây giữa ông T7 với ông T3 mà hai bên không có lập văn bản giấy tờ gì. Khi chị T4 và anh T11 xác định sẽ sang tên thửa đất cho bà Y để trừ nợ cho ông T3 thì ông T7 đã trả sản cho bà Y được 01 lần sản vào tháng 04 năm 2024 là 200kg hạt Tiêu khô. Ông T7 với bà Y không có tranh chấp gì về hợp đồng Thuê khoán nên bà Y không yêu cầu giải quyết. Do bận công việc nên bà Y đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Khắc T7 và bà Mai Thị T8 trình bày:*

Vào ngày 14/8/2016 thì vợ chồng ông T7 có hợp đồng thuê khoán với vợ chồng ông Vũ Kim T3 và bà Giang Thị Hồng T một thửa đất nông nghiệp có diện tích hơn 4.000m² tại lô H, thôn L, xã D, huyện C đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Kim T3 để canh tác và sử dụng. Hai bên có lập Bản hợp đồng sử dụng đất viết tay đề ngày 14/8/2016 với nhau, có ký xác nhận của các bên liên quan và người làm chứng là Vũ Thị S (em gái của ông T7). Tại thời điểm thuê khoán thì trên đất có 400 cây cà phê đã già cỗi, thời hạn của hợp đồng là 10 năm và kết thúc vào tháng 03 năm 2026, hàng năm vợ chồng ông T7 phải trả cho vợ chồng ông T3 1/3 sản phẩm thu hoạch đối tất cả cây trồng trên đất.

Sau khi nhận đất từ vợ chồng ông T3 bàn giao thì cũng trong năm 2016 vợ chồng ông T7 tiến hành trồng xen 400 cây Hồ Tiêu (trụ cây Muồng đen và cây G1). Đến năm 2017 do cây cà phê già cỗi nên vợ chồng ông T7 cắt bỏ hết cây cà phê cũ và trồng ghép lên gốc cây phê cũ được 400 cây cà phê mới (gọi là cà phê ghép), đến khi cây trồng cho thu hoạch thì hàng năm vợ chồng ông T7 trả cho vợ chồng ông T3 1/3 sản phẩm Tiêu hạt khô thu được và trả 1/3 sản phẩm cà phê quả tươi quy thành tiền (vì sau khi thu hoạch thì bán quá cả phê tươi luôn). Hai bên thực hiện hợp với nhau và không có tranh chấp gì xảy ra. Đến năm 2021 thì ông T3 chết do bị tai nạn giao thông thì vợ con ông T3 sang tên GCNQSDĐ cho bà Y như thế nào thì vợ

chồng ông T7 không biết rõ, đến khoảng tháng 03 hoặc tháng 04 năm 2023 (ông T7 không nhớ rõ) thì chị T4 con gái ông T3 thông báo đã sang tên cho bà Y1 nên ông T7 và bà Y1 tiếp tục thực hiện hợp đồng với nhau mà hai bên không làm lại hợp đồng mới.

Hiện nay vợ chồng ông T7 vẫn đang tiếp tục quản lý và sử dụng diện tích trên cho đến tháng 03 năm 2026 thì sẽ trả lại đất và toàn bộ tài sản trên đất cho chủ. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T4 với bà Y1 vô hiệu thì vợ chồng ông T7 không có ý kiến hoặc yêu cầu gì, nếu Tòa án giao cho bà T4 thì vợ chồng ông T7 thực hiện hợp đồng với bà T4 còn nếu giao cho bà Y thì vợ chồng ông T7 tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Y cho đến hết thời hạn thuê. Còn đối với việc nợ nần, mua bán cám giữa bà L với vợ chồng ông T3 bà T thì vợ chồng ông T7 không biết và không có liên quan. Do bận công việc nên ông T7 và bà T8 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Tại bản tự khai ngày 07/01/2025, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C là ông Phan Đông T9 trình bày:*

Ngày 05/7/2024, Văn phòng C tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1332; tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 184185 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 03/8/2023 cho bà Vũ Giang Quỳnh T4, ông Vũ Tín T6 (*bà Giang Thị Hồng T là người đại diện theo pháp luật cho ông Vũ Tín T6 cho đến tuổi trưởng thành*), bên nhận chuyển nhượng là bà Giang Thị Hồng Y. Sau khi thực hiện các công việc theo quy định, Văn phòng C đã cho hai bên ký kết giao dịch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004796, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024. Nội dung và hình thức của Hợp đồng nêu trên đã tuân thủ đúng như quy định của pháp luật.

Nếu nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu do giả tạo và có tài liệu để chứng minh thì các bên tham gia giao dịch phải tự chịu toàn bộ hậu quả pháp lý phát sinh do các bên không trung thực khi tham gia giao dịch.

Văn phòng C xin được vắng mặt, không tham gia tố tụng khi Tòa án giải quyết vụ kiện này, đề nghị Quý Tòa giải quyết nội dung khởi kiện của đương sự theo pháp luật; sau khi có kết quả giải quyết, đề nghị Quý Tòa cho chúng tôi biết kết quả để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Tín T6, sinh ngày 21/02/2007 thì trước ngày 21/02/2025 do anh T6 là người chưa thành niên nên việc tham gia tố tụng của anh T6 được thông qua người đại diện theo pháp luật là bà Giang Thị Hồng T, kể từ ngày 22/02/2025 thì anh T6 đã đủ tuổi thành niên nên Tòa án có thông báo và triệu tập anh T6 tham gia tố tụng. Tuy nhiên, anh T6 không đến tòa án làm việc và cũng không có văn bản nêu ý kiến của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS - ST ngày 10/6/2025 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 124, 357, 430, 431, 440, 468, 615 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị Kim L.

1. Buộc bà Giang Thị Hồng T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Giang Thị Kim L số tiền 412.882.000 đồng (*Bốn trăm mười hai triệu, tám trăm tám mươi hai nghìn đồng*).

2. Buộc chị Vũ Giang Quỳnh T4 và anh Vũ Tín T6 mỗi người phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Giang Thị Kim L số tiền 206.441.000 đồng (*Hai trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.280m² tại xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk giữa chị Vũ Giang Quỳnh T4 và anh Vũ Tín T6 với bà Giang Thị Hồng Y được công chứng ngày 05/7/2024 tại Văn phòng C vô hiệu.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có trách nhiệm điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Vũ Giang Quỳnh T4 và anh Vũ Tín T6 theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 30/6/2025, bị đơn bà Giang Thị Hồng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Tín T6, bà Vũ Giang Quỳnh T4 có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm số 21/2025/DS – ST ngày 10/6/2025 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin (Nay là Toà án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk) theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Giang Quỳnh T4 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Tại Giấy ghi nợ ngày 13/6/2019 đã được giám định thể hiện số tiền nợ mua cám là 574.767.000 đồng. Ngày 31/01/2022, gia đình bà T đã trả cho bà L số tiền 50.000.000 đồng, do đó bà T còn nợ bà L số tiền 497.767.000 đồng.

Về tiền lãi: Số tiền 574.767.000 đồng là tổng số tiền gốc và lãi từ việc mua bán cám được các bên thống nhất chốt nợ vào ngày 13/6/2029. Do bà T chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ hợp đồng mua bán nên

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Giang Thị Hồng T và những người liên quan ông Vũ Tín T6, bà Vũ Giang Quỳnh T4. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 10//6/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk về phần tiền lãi suất chậm trả.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp trong hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và người liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nợ gốc:

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án căn cứ vào Giấy xác nhận nợ ngày 13/6/2019 để xác định bà Giang Thị Hồng T còn nợ bà L số tiền 547.767.000 đồng. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn có đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ viết trong Giấy xác nhận nợ ngày 13/6/2019. Kết luận giám định số 526 ngày 18/3/2026 của Phòng K Công an tỉnh Đ xác định chữ viết trong giấy xác nhận nợ là của bà Giang Thị Hồng T. Giấy xác nhận nợ có nội dung: *hôm nay ngày 13/6/2019, giang thị hồng trang nợ chị liên 547.767.000 đồng.* Giấy xác nhận nợ ngày 13/6/2019 là do bà T lập và ký xác nhận, để chốt lại khoản tiền nợ mua cám trước đó của vợ chồng bà T, ông T3. Do đó, cấp sơ thẩm xác định ông T3, bà T nợ bà L số tiền 547.767.000 đồng là có căn cứ.

[1.2] Về lãi:

Căn cứ lời trình bày của đương sự, sổ mua bán có chữ viết của chị T4 thì việc chậm thanh toán phải trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất 10%/năm từ ngày ngày 13/6/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp Khoản 3 Điều 440 BLDS.

Đến ngày 31/01/2022 bị đơn mới trả 50.000.000 đồng thấp hơn số lãi phải trả từ ngày 13/6/2019 đến 31/01/2022 nên yêu cầu trừ vào gốc là không phù hợp.

[2] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ngày 04/5/2021 ông T3 chết do tai nạn giao thông, đến ngày 03/7/2023, vợ con ông T3 gồm: bà T, chị T4, chị T5 và anh T6 đã lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế để lại toàn bộ thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.280m² đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông T3 cho chị T4 và anh T6 hưởng toàn bộ, do anh T6 chưa thành niên nên chị T4 đứng tên trong GCNQSDĐ. Đến ngày 25/6/2024, sau khi bà L có đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc chị T4 và anh T6 phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản do ông T3 để lại thì vào ngày 05/7/2024 chị T4 và anh T6 (do bà T đại diện) đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà bà Giang Thị Hồng Y là em gái của bà T. Bà Y và chị T4 cho rằng năm 2021 ông T3 vay của bà Y 300.000.000 đồng nhưng do ông T3 chết và chưa trả được nợ cho bà Y nên chị T4 và anh T6 sang nhượng đất cho bà Y để khấu trừ số tiền nợ, nhưng các bên không có chứng cứ chứng minh. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T4, anh T6 với bà Y là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên tuyên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

[3] Về nghĩa vụ trả nợ của các đương sự: Xét thấy, khoản nợ phát sinh từ việc mua bán cám chăn nuôi nhằm phục vụ hoạt động sản xuất, tạo thu nhập phục vụ nhu cầu sinh hoạt gia đình, nên được xác định là nghĩa vụ chung của vợ chồng theo quy định tại khoản 2 Điều 27 và khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình.

Do đó, nghĩa vụ trả nợ được chia đều cho bà T và ông T3, mỗi người phải chịu trách nhiệm đối với ½ số tiền nợ. Tuy nhiên, ông T3 đã chết vào ngày 04/5/2021 và có để lại di sản thừa kế cho các con là chị Vũ Giang Quỳnh T4 và anh Vũ Tín T6. Theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 615 Bộ luật Dân sự, những người thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại trong phạm vi di sản được hưởng. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc chị Vũ Giang Quỳnh T4 và anh Vũ Tín T6 phải thực hiện nghĩa vụ ông T3 để lại là đúng quy định của pháp luật.

[4] Đối với hợp đồng thuê khoán thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 6 giữa vợ chồng ông T9 và T8 với ông T3, bà Y thì các bên không có tranh chấp và không yêu cầu nên tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm và chi phí trưng cầu giám định: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn bà Giang Thị Hồng T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Giang Quỳnh T4, ông Vũ Tín T6 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà T phải chịu 4.850.000 đồng chi phí trưng cầu giám định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Giang Thị Kim L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Tín T6, bà Vũ Giang Quỳnh T4. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin (Nay là Toà án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk).

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm chi phí trưng cầu giám định: bà Vũ Giang Quỳnh T4, bà Giang Thị Hồng T, ông Vũ Tín T6 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Giang Thị Hồng T đã nộp thay theo biên lai số 0006978, 0006979, 0006980 ngày 08/7/2026 tại thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Bà T phải chịu 4.850.000 đồng chi phí trưng cầu giám định, số tiền này bà T đã nộp và chi phí xong.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 5;
- Phòng THADS Khu vực 5;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Lưu Thị Thu Hương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THÀNH VIÊN HĐXX THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đinh Thị Tuyết

Vũ Văn Tú

Nguyễn Văn Chung