

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **165 /2026/DS-PT**

Ngày: 17- 3-2026

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy giá trị pháp lý
giấy chứng nhận 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 Đinh Thị Tuyết;

Các Thẩm phán: Ông Lê Trúc Lâm và ông Nguyễn Duy Thuần

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đinh Thị Tân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Xuân Linh Byă – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 623/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự số: 30/2025/DS-ST ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2026/ QĐXXPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Thôn G, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk) (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn D, xã D, tỉnh Đắk Lắk(Có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Quang H, sinh năm 1958 (đã chết ngày 08/6/2025) và bà Phan Thị X, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Quang H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có:

- Bô đẻ ông Trần Y T1, sinh năm 1913 (đã chết);

- Mẹ đẻ bà Lê Thị H1, sinh năm 1922 (đã chết);

- Vợ bà Phan Thị X, sinh năm 1963(vắng mặt).
- Con anh Trần Quang T2, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn H, xã C, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).
- Con anh Trần Quang T3, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn X, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).
- Con chị Trần Thị Thanh Tú L1, sinh năm 1996; Địa chỉ: Chung cư T, đường N, phường T, tỉnh Đồng Nai(vắng mặt).

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

1. Chị Nguyễn Thị Mỹ L2, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số B B, Phường T, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).
2. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số A đường Y, phường T, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).
3. Bà Trần Thị Bích U, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số C đường H, phường T, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H2, bà Trần Thị Bích U, chị Nguyễn Thị Mỹ L2 là ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số B, đường L, phường B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

4. Ông Nguyễn Quang B, sinh năm 1962 và bà Trương Thị L3, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1988 và bà Lê Thị Huyền T5, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

6. Ông Phạm Văn T6, sinh năm 1979 và bà Hoàng Thị Lệ N, sinh năm 1986. Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

7. Ông Lê Mạnh C, sinh năm 1969 và bà Trần Thị T7, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

9. Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số D T, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lệ H3, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số D T, phường B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

10. Văn phòng C2; Địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H4, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

11. Ông Đồng Văn L4, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Ninh Bình(vắng mặt).

12. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4). Địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện: Ông Nguyễn Văn T8 – Trưởng văn phòng. Địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

13. Ủy ban nhân dân huyện C (đã giải thể vào ngày 30/6/2025). Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện C: Ông Chu Thanh T9 – Chủ tịch UBND xã E.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh H5 – Phó Chủ tịch UBND xã E (Văn bản ủy quyền số 11/GUQ-UBND, ngày 23/7/2025). Địa chỉ: Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc V – Trưởng phòng kinh tế UBND xã E (văn bản số 92/UBND-VP, ngày 23/7/2025). Địa chỉ: Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Do có kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 và bà Trần Thị Bích U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn vợ chồng ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị L và người đại diện của nguyên đơn là ông Trần Minh T trình bày:

Vào năm 1999, vợ chồng ông Đ, bà L (nguyên đơn) nhận chuyển nhượng của vợ chồng H, bà X (bị đơn) thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, diện tích 1000m² tại xã E,

huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) với số tiền 3.000.000 đồng, nhưng vì thời điểm đó đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nguyên đơn đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng và bị đơn đã bàn giao thửa đất cho nguyên đơn sử dụng. Đến khoảng năm 2004 -2005 thì nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho 03 người gồm: ông Đồng Văn L4 với diện tích là 180m² (trong đó có 72m² đất ở, còn lại là đất trồng cà phê); bà Nguyễn Thị S với diện tích là 320m² (trong đó có 128m² đất ở, còn lại là đất trồng cà phê); vợ chồng ông Lê Mạnh C và bà Trần Thị T7 với diện tích là 500m² (trong đó có 200m² đất ở, còn lại là đất trồng cà phê).

Tuy nhiên, không biết lý do vì sao mà vào năm 2001 Ủy ban nhân dân huyện K lại cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Quang H và đến năm 2015 thì gia đình ông H lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ L2 (con gái bà Trần Thị H2). Năm 2016 bà L2 tiếp tục lập hợp đồng tặng cho bà Trần Thị H2 (mẹ đẻ của bà L2) trong khi thửa đất vẫn do ông Đồng Văn L4, bà Nguyễn Thị S, vợ chồng ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T7 vẫn đang quản lý và sử dụng.

Đến năm 2017, Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ với bà Nguyễn Thị S, vợ chồng ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T7 đã tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (đối với phần diện tích đất của ông L4 do đương sự không yêu cầu nên Tòa án không giải quyết). Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2017/DS-ST ngày 23/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin có hiệu lực pháp luật các bên đã tự thỏa thuận thi hành án được với nhau, vợ chồng ông Đ đã thanh toán lại tiền chuyển nhượng và các khoản bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị S, vợ chồng ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T7. Đồng thời bên mua đã trả lại đất cho vợ chồng ông Đ quản lý và sử dụng từ ngày 20/02/2022 cho đến nay vợ chồng ông Đ chưa được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất. Do thửa đất đã cấp GCNQSDĐ mang tên bà Trần Thị H2 nên ngày 29/5/2023 vợ chồng ông Đ khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết tuyên hủy GCNQSDĐ của bà H2.

Tuy nhiên, đang trong quá trình giải quyết vụ án cụ thể: Ngày 09/4/2025 tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70 thì sau đó 01 ngày (vào ngày 10/4/2025) bà Trần Thị H2 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Trần Thị Bích U. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C3 và GCNQSDĐ được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận đăng ký biến động sang tên cho bà Trần Thị Bích U vào ngày 09/5/2025. Nhận thấy, việc chuyển nhượng giữa bà H2 với bà U là giả tạo với nhau để gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án. Do đó, vợ chồng ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1999 giữa vợ chồng ông Hồ Văn Đ bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Trần Quang H và bà Phan Thị X. Đồng thời, công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà L đối với

diện tích đất 815,7m² thuộc thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

2. Hủy giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 422527 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/3/2001 cho hộ ông Trần Quang H đối với thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, diện tích 1000m² (trong đó có 400m² đất ở và 600m² đất trồng cây cà phê).

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền nhượng quyền sử dụng đất được công chứng 04/8/2015 tại Phòng công chứng số 01 – Sở tư pháp, số 1793, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa hộ ông Trần Quang H với bà Nguyễn Thị Mỹ L2 đối với thửa đất số thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng C2, ngày 13/10/2016, số 010240, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L2 với bà Trần Thị H2 đối với thửa đất số thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 10/4/2025, số 001594, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị H2 với bà Trần Thị Bích U đối với thửa đất số thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) vô hiệu do giả tạo và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Đối với phần diện tích đất 180m² (đo đạc thực tế là 141,8 m²) mà vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho ông L4 sau đó ông L4 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A, bà Lê Thị Huyền T5, tiếp đến ông A, bà T5 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn T6, bà Trần Thị Lệ N1.

Trước đây, theo đơn khởi kiện thì vợ chồng ông Đ bà L có yêu cầu tòa án giải quyết tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu để công nhận quyền sử dụng đất cho mình đối với phần diện tích đất này nhưng do ông L4 ở xa và đất được chuyển nhượng cho nhiều người. Hiện nay vợ chồng ông T6, bà N1 sử dụng từ lâu nên ngày 10/3/2025 vợ chồng ông Đ đã rút yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án không tiếp tục giải quyết đối với phần diện tích đất này.

- Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn là ông Trần Quang H và bà Phan Thị X trình bày:

Vào năm 1997 ông H, bà X là công nhân của Nông trường cà phê Chư Quynh (nay là Công ty TNHH một thành viên C5) nên được cấp cho một thửa đất có diện tích 1000m² tại thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Đến năm 1999 vì xây nhà thiếu tiền nên chúng tôi chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Hồ Văn Đ là người cùng thôn với số tiền 3.000.000 đồng, vì đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ lập giấy tờ viết tay với nhau. Đến năm 2002 thì Nông trường đưa đến cho ông H một GCNQSDĐ, đến năm 2010

do việc chăn nuôi Lợn của gia đình bị dịch tai xanh nên bị thua lỗ nặng, để có tiền đầu tư tái đàn trở lại vào năm 2014, vợ chồng tôi đã thế chấp GCNQSDĐ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P (gọi tắt là Ngân hàng H6) vay số tiền gốc là 80.000.000 đồng, khi đến hạn do không trả được nợ nên chúng tôi đã nhờ bà Trần Thị H2 (mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị Mỹ L2) làm nghề đão hạn ngân hàng trả cho Ngân hàng H6 số tiền 80.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ về làm thủ tục vay lại nhưng vì nợ xấu nên Ngân hàng không cho vay lại, vợ chồng tôi đã giao GCNQSDĐ cho bà H2 để đi vay ở Ngân hàng khác cũng không được. Do đó, bà H2 đã yêu cầu vợ chồng tôi thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ L2 (con gái của bà H2) đứng tên để vay nợ, tránh nợ xấu khi nào chúng tôi trả tiền thì bà L2 sẽ sang tên trả lại GCNQSDĐ cho ông H. Sau khi được vợ chồng tôi đồng ý thì hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại Phòng C1, tỉnh Đắk Lắk, đến ngày 12/11/2015 thì hoàn thành thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Mỹ L2. Các bên chỉ thực hiện việc chuyển nhượng trên giấy tờ chứ không ra thực địa đo đạc hay bàn giao đất với nhau. Vợ chồng tôi xác định hợp đồng chuyển nhượng đất với bà L2 chỉ là tạm thời theo yêu cầu của bà H2, khi nào có tiền trả nợ thì sẽ lấy GCNQSDĐ để giao cho ông Đ. Tuy nhiên, sau đó chúng tôi không liên lạc được với bà H2 và cũng không biết bà H2 thực hiện các giao dịch đối với thửa đất như thế nào. Đối với việc ông Đ, bà L chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C bà T7, bà S và ông L4 như thế nào thì tôi không biết.

Nay ông H, bà X xác nhận có chuyển nhượng cho ông Đ, bà L thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, diện tích 1000m² tại thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) nên đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà L thì gia đình ông H đều chấp nhận. Đồng thời, ông H, bà X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Tại đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:* ông Trần Quang T2, ông Trần Quang T3 và bà Trần Thị Tú L1 (tất cả đều là con ruột của ông H bà X) đều thống nhất với ý kiến trình bày của ông H, bà X và có đơn yêu cầu 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 bà Trần Thị H2 và đại diện theo ủy quyền của bà H2 là ông Nguyễn Văn T4 trình bày:*

Năm 2015, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 (con gái bà H2) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Quang H, bà Phan Thị X, diện tích đất: 1000m² trong đó có: 400m² đất thổ cư, 600m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số: 16351, tờ bản đồ số: 70, địa chỉ thửa đất: xã E, huyện C tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), theo GCNQSDĐ số: R 422527 do UBND huyện K cấp ngày 02/3/2001 mang tên hộ ông Trần Quang H và bà Phan Thị X. Sau khi hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng theo quy định pháp luật, ngày 09/11/2015 bà L2 đăng ký cấp đổi GCNQSDĐ số: R 422527 do UBND huyện K cấp ngày 02/3/2001, đến ngày 12 tháng 11 năm 2015 bà L2 được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số: BX 860323 , thửa đất số: 16351, tờ bản đồ số:

70, diện tích đất: 1000m²; địa chỉ thửa đất tại E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk mang tên bà Nguyễn Thị Mỹ L2.

Ngày 13/10/2016, bà L2 tặng cho quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên cho bà Trần Thị H2 được Văn phòng C2 công chứng số: 010240, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD, và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận, chỉnh lý tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 10 năm 2016 mang tên bà Trần Thị H2. Ngày 12/9/2022 bà H2 được Sở T13 cấp đổi GCNQSDĐ số: DG 690596 đối với thửa đất số: 16351, tờ bản đồ số: 70 – diện tích: 1000m² mang tên bà: Trần Thị H2.

Đến ngày 10/4/2025 thì bà H2 chuyển nhượng thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70 cho bà Trần Thị Bích U với giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng xong thì hai bên có bàn giao đất cho nhau trên thực địa nhưng không lập biên bản và cũng không có ai chứng kiến.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ1 và bà L thì bà H2 không chấp nhận bởi các lý do sau:

- Thứ nhất: Ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị L giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật, về Luật đất đai (thời điểm giao dịch chuyển nhượng đất pháp luật không cho phép thực hiện hành vi mua bán chuyển nhượng vì chưa có giấy tờ hợp pháp (vi phạm nội dung và hình thức – không lập theo mẫu, không công chứng hoặc chứng thực). Tài sản trên thuộc quyền sở hữu của cả vợ chồng ông H bà X, nhưng khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng bà X không biết. không có sự đồng ý của bà X, thời điểm giao dịch là năm 1999 thì việc mua bán, đổi, cho, vay, mượn, và những giao dịch khác có quan hệ đến tài sản mà có giá trị lớn thì phải được sự thỏa thuận của vợ, chồng. Vì vậy, ông Đ bà L yêu cầu toà án công nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở, không đúng quy định pháp luật.

- Thứ hai: Thời điểm hộ ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L2 là năm 2015, tại thời điểm này đất đã có GCNQSDĐ, đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, thời hạn sử dụng đất vẫn còn, hộ ông gia đình ông H có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng cho Bà L2, các bên thực hiện chuyển quyền theo đúng quy định, công chứng hợp đồng tại văn phòng công chứng, bên mua giao đủ tiền, bên bán giao đất, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch, đã được hoàn thành thủ tục sang tên đổi chủ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng ngay tình .

- Thứ ba: Bà Nguyễn Thị Mỹ L2 cho tặng quyền sử dụng đất thửa đất 1635 cho bà H2 năm 2016 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác nhận và chỉnh lý tại trang 3 giấy chứng nhận mang tên bà Trần Thị H2 đúng theo quy định pháp luật, đủ điều kiện để tặng cho quyền sử dụng đất theo Điều 188 luật đất đai 2013 và đã thực hiện đúng trình tự thủ tục cho tặng theo quy định, việc ông Hồ văn Đ và bà Nguyễn Thị L khởi kiện ông Trần Quang H và bà Phan Thị X, bà H2 không được biết nên bà H2 không có lỗi.

- Thứ tư: Bà H2 chuyển nhượng thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70 cho bà Trần Thị Bích U là tự nguyện và được công chứng đúng pháp luật.

Theo lời khai của ông H, bà X cho rằng gia đình ông H không chuyển nhượng thửa đất số 16351 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L2 mà là do vợ chồng ông H nhờ bà H2 trả số tiền 80.000.000 đồng ông H bà X vay của Ngân hàng H6 nên gia đình ông H, bà X mới làm thủ tục sang tên thửa đất nêu trên cho bà L2 là không đúng nên bà H2 không chấp nhận.

Tại phiên tòa, bà Trần Thị H2 trình bày: Năm 2015 bà H2 cho vợ chồng ông H, bà X vay khoảng 90.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng H6 80.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi, ngoài ra con gái của H2 là chị L2 còn cho vợ chồng ông H, bà X vay 70.000.000 đồng để trả nợ cho người khác nên vợ chồng ông H, bà X chuyển nhượng thửa đất số 16351 cho chị L2 với giá 150.000.000 đồng để trả nợ cho bà H2 với chị L2. Tuy nhiên, khi bàn giao đất thì chị L2 phát hiện đất đang do người khác sử dụng nên chị L2 có nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã E giải quyết nhưng không thành nên việc tranh chấp cứ kéo dài cho đến nay. Vì vậy, bà L2 cũng như bà H2 chưa được sử dụng đất ngày nào. Năm 2016, chị L2 tặng cho lại thửa đất số 16351 cho bà H2. Do bà H2 có vay và nợ của bà U 650.000.000 đồng nên ngày 10/4/2025 bà H2 chuyển nhượng tiếp thửa đất này cho bà U để cần trừ nợ. Đối với các yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ, bà L thì bà H2 không chấp nhận.

** Tại bản tự khai ngày 08/8/2023 và đơn từ chối tham gia tố tụng ngày 17/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Mỹ L5 trình bày:*

Năm 2015, chị L5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Quang H, bà Phan Thị X diện tích: 1000m² trong đó có 400m² đất thổ cư, 600m² đất trồng cây lâu năm. Tại thửa đất số: 16351, tờ bản đồ số: 70, địa chỉ thửa đất tại : xã E, huyện C tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) theo GCNQSDĐ số : R 422527 do UBND huyện K cấp ngày 02/3/2001, mang tên hộ ông Trần Quang H và bà Phan Thị X. Sau khi hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng theo quy định pháp luật, ngày 09/11/2015 chị L5 đăng ký cấp đổi GCNQSDĐ số: R 422527 do UBND huyện K cấp ngày 02/3/2001 và ngày 12 tháng 11 năm 2015, chị L5 được UBND huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BX 860323, thửa đất số: 16351, tờ bản đồ số: 70, địa chỉ xã E huyện C mang tên bà Nguyễn Thị Mỹ L2. Ngày 15/10/2016 chị L2 tặng cho quyền sử dụng thửa đất nói trên cho bà Trần Thị H2, do văn phòng C2 công chứng số: 010240, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận, chỉnh lý tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 10 năm 2016. Chị L2 nhận được thông báo thụ lý vụ án số: 72/TB-TLVA ngày 12 tháng 7 năm 2023 của toà án nhân dân huyện Cư Kuin, để tham gia tố tụng vào lúc 14 giờ ngày 18 tháng 8 năm 2023. Theo nội dung khởi kiện của ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị L yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất thửa đất nói trên cho ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị L. Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trần Quang H với chị L2; Yêu cầu huỷ hợp đồng cho tặng giữa bà Trần Thị H2 với chị L2; Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất thửa đất nói trên mang tên bà Trần Thị H2. Qua nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà L thì chị L2 không đồng ý vì các lý do sau:

1. Ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Tài sản trên thuộc quyền sở hữu của cả vợ chồng ông H, bà X, nhưng khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng bà X không biết (việc giao dịch chuyển nhượng giữa các bên vi phạm về chủ thể, nội dung và hình thức). Tại thời điểm giao dịch là năm 1999 áp dụng luật đất đai 1993 và luật hôn nhân gia đình 1986 thì việc mua bán, đổi, cho, vay, mượn, và những giao dịch khác có quan hệ đến tài sản mà có giá trị lớn thì phải được sự thoả thuận của vợ, chồng. Vì vậy ông Đ, bà L yêu cầu toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L và ông H là không có cơ sở, không đúng quy định pháp luật.

2. Thời điểm hộ ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L2 là năm 2015 thì hộ ông gia đình ông H có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng đất có giấy CNQSD đất, không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, thời hạn sử dụng đất vẫn còn, các bên có lập thủ tục chuyển quyền theo đúng quy định, công chứng hợp đồng tại văn phòng công chứng, các bên đã giao tiền, giao đất cho nhau, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch, việc mua bán chuyển nhượng được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo qui định của pháp luật, chị L2 là người không có lỗi vì không hề biết và cũng không được biết việc mua bán chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn.

3. Việc chị L2 cho tặng quyền sử dụng đất thửa đất nói trên cho bà H2 năm 2016 được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác nhận và chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận mang tên bà Trần Thị H2 là đúng theo quy định pháp luật.

Sau khi lập hồ sơ cho tặng, hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật cho bà H2 đứng tên, chị L2 không còn liên quan đến quyền sử dụng đất vì vậy chị L2 từ chối tham gia tố tụng đối với vụ án.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Mạnh C và bà Trần Thị T7 trình bày:*

Năm 2004 vợ chồng ông C, bà T7 cùng với bà S, ông L4 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà L tổng diện tích đất 1000m², trong đó vợ chồng ông C bà T7 500m², bà S 320m², ông L4 180m². Tuy nhiên, tại bản án số 26/2017/DSST ngày 23/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất giữa vợ chồng ông Đ với chúng tôi vô hiệu, đến năm 2022 đã thi hành xong bản án nêu trên và chúng tôi đã trả lại đất cho vợ chồng ông Đ bà L. Các bên có lập biên bản với nhau tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin nên không còn tranh chấp gì với nhau. Do đó, đối với việc khởi kiện của ông Đ, bà L thì chúng tôi không có ý kiến gì. Đối phần chuồng Dê mà vợ chồng tôi xây dựng trong quá trình sử dụng đất khi trả lại đất do vợ chồng ông Đ chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để cho chúng tôi mượn sử dụng đến khi nào ông Đ, bà L cần sử

dụng thì chúng tôi tháo dỡ chuồng D để trả lại đất cho ông Đ, bà L. Đồng thời, chúng tôi có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S trình bày khai:*

Vào năm 2004, tôi cùng ông C bà T7 và ông L4 nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà L tổng diện tích đất 1000m², trong đó vợ chồng ông C bà T7 500m², bà S 320m²; ông L4 180m². Tuy nhiên, tại bản án số 26/2017/DSST ngày 23/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông Đ với bà S vô hiệu, đến năm 2022 đã thi xong hành bản án trên tôi đã trả lại đất cho ông Đ, bà L các bên có lập biên bản với nhau tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin nên không còn tranh chấp gì với nhau. Do đó, đối với việc khởi kiện của ông Đ, bà L thì tôi không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Trưc Ninh, tỉnh Nam Định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đồng Văn L4 trình bày:*

Ông L4 sinh sống ở huyện C, tỉnh Đắk Lắk từ tháng 4 năm 1999 đến tháng 3 năm 2012 thì chuyển về sinh sống ở Nam Định. Khi sinh sống ở huyện C thì vào khoảng năm 2004 - 2005 ông L4 nhận chuyển nhượng diện tích đất 180m² thuộc một phần thửa đất số 16351 tờ bản đồ số 70 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk của ông Đ, bà L với giá chuyển nhượng là: 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*), trên đất không có tài sản gì. Việc chuyển nhượng hai bên có lập văn bản viết tay với nhau, các bên đã giao đất và tiền chuyển nhượng cho nhau nhưng chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật vì đất chưa có GCNQSDĐ. Sau khi nhận đất sử dụng ông L4 có đào 01 giếng nước và trồng cây Hồ Tiêu trên đất, đến tháng 3 năm 2012 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Tuấn A, bà Huyền T5 diện tích đất nêu trên cùng với thửa đất của gia đình đã được cấp GCNQSDĐ, có diện tích là 448m², với tổng số tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*), sau đó họ chuyển nhượng cho ai thì ông L4 không biết. Nay ông Đ bà L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L với ông L4 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L4 với ông Tuấn A, bà Huyền T5 đối với diện tích 180m² thuộc một phần thửa đất số 16351 tờ bản đồ số 70 tại xã E thì ông L4 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu ông Đ bà L muốn lấy lại diện tích đất này thì phải thanh toán lại giá trị thửa đất cho người hiện nay đang quản lý và sử dụng đất. Do điều kiện ở xã nên ông L4 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tuấn A và bà Lê Thị Huyền T5 trình bày:*

Vào năm 2012 bố mẹ ông A là ông Nguyễn Quang B, bà Trương Thị L3 nhận chuyển nhượng từ ông L4 01 thửa đất có diện tích 447m², tại thôn H xã E, huyện C đã có GCNQSDĐ mang tên ông Đồng Văn L4. Ông B, bà L3 nhận chuyển nhượng

thửa đất trên là để cho chúng tôi ở, việc thỏa thuận chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng là giữa ông B, bà L3 với ông L4, còn chúng tôi chỉ đứng tên và ký hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ chúng tôi không biết số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, chúng tôi đã nhận đất sử dụng và đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Tuấn A và bà Lê Thị Huyền T5. Quá trình sử dụng thì không có tranh chấp với ai, đến năm 2015 thì ông B, bà L3 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T6, bà N1, việc chuyển nhượng là do ông B với vợ chồng ông T6, bà N1 thỏa thuận còn chúng tôi chỉ ký các thủ tục để sang tên và giao đất cho vợ chồng ông T6 bà N1. Vì vậy, đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông A và bà T5 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang B và bà Trương Thị L3 trình bày:*

Vào năm 2012 ông L4 chuyển về Bắc sinh sống nên có chuyển nhượng cho ông bà các tài sản gồm: Thửa đất số 16345, tờ bản đồ 70, diện tích 448m² đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Đồng Xuân L6 trên đất có một căn nhà gỗ 03 gian lợp ngói khoảng 30m², các công trình phụ và 180m² đất ở phía sau nằm ngoài GCNQSDĐ của ông L6; 7100m² đất lô Cà phê nhận khoán của Công ty C5 và 01 dàn máy xay sát lúa gạo di động với tổng số tiền 231.000.000 đồng (không xác định cụ thể giá trị của mỗi tài sản là bao nhiêu). Việc chuyển nhượng các tài sản trên hai bên có lập giấy tờ viết tay với nhau nhưng hiện nay đã thất lạc. Chúng tôi đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng và ông L6 đã bàn giao toàn bộ tài sản trên cho chúng tôi sử dụng.

Đối với thửa đất 16345 thì khi làm thủ tục sang tên chúng tôi cho con trai là vợ chồng Nguyễn Tuấn A và Lê Thị Huyền T5 đứng tên và sử dụng. Đến năm 2015, chúng tôi chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cùng tài sản trên đất cho ông T6, bà N1 với số tiền 125.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tờ viết tay với nhau và chúng tôi đã làm thủ tục sang tên cho vợ chồng T6 bà N1. Theo giấy tờ viết tay, chúng tôi chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông T6 diện tích đất được ghi trong GCNQSDĐ, còn đối với 180m² đất ở phía sau giáp ranh với thửa đất 16345 nằm ngoài GCNQSDĐ thì không bán mà chỉ giao cho vợ chồng ông T6 sử dụng, đối với phần đất này khi bán chúng tôi có cam kết với vợ chồng ông T6 nếu có tranh chấp thì chúng tôi sẽ đứng ra bảo lãnh cho vợ chồng ông T6 bà N1 mà thôi chứ không bán vì đất không có giấy tờ gì. Vì vậy, vợ chồng ông T6 bà N1 khai chúng tôi chuyển nhượng cả thửa đất số 16345 có diện tích 448 m² và 180m² đất ở phía sau với tổng số tiền 125.000.000 đồng là không đúng. Vợ chồng ông A, bà T5 chỉ đứng tên ký giấy tờ, còn việc chuyển nhượng giao nhận tiền là do chúng tôi giao dịch với ông L6 và vợ chồng ông T6 bà N1.

Đối với việc khởi kiện của vợ chồng ông Đ, bà L thì chúng tôi đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên chúng tôi có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T6 và bà Trần Thị Lệ N1 trình bày:

Vào năm 2015 chúng tôi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A và bà Lê Thị Huyền T5 và 01 thửa đất có tổng diện tích khoảng 630m² tại thôn H xã E, huyện C trong có 450m² đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Đồng Văn L4 và 180m² đất ở phía sau nằm trong GCNQSDĐ mang tên ông Trần Quang H với tổng giá trị 125.000.000 đồng. Đối với phần diện tích 450m² thì hai bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và chúng tôi đã được cấp GCNQSDĐ, còn đối với diện tích 180m² ở phía sau thì hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau và không lập giấy tờ gì, vợ chồng bà T5 chỉ giao cho chúng tôi một tờ giấy bán đất viết tay (bán phôi tô) giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông C bà T7, bà S và ông L4, giấy tờ này thì tôi đã nộp cho Tòa án trong vụ án tranh chấp giữa vợ chồng ông Đ, bà L với vợ chồng ông C bà T7, bà S nên không còn, chúng tôi đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng và vợ chồng bà T5 cũng đã giao toàn bộ diện tích đất cho chúng tôi sử dụng từ năm 2015 cho đến nay không có tranh chấp. Quá trình sử dụng đất thì trên diện tích 180m² chúng tôi có trồng 04 cây Vú Sữa, 10 cây Cau ngoài ra không có tài sản gì khác vì đất sỏi đá khó canh tác.

Đến nay phần diện tích 180m² thì vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ mà vẫn nằm trong GCNQSDĐ mang tên ông Trần Quang H, còn ông H sang tên GCNQSDĐ cho người khác thì vợ chồng bà N1 không biết. Nay vợ chồng ông Đ bà L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L với ông Đồng Văn L4 và các hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bà N1 đối với phần diện tích đất 180m² thuộc tại thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70 vô hiệu thì vợ chồng bà N1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời vợ chồng ông T6 và bà N1 đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai đại diện theo ủy quyền của Phòng C6, tỉnh Đắk Lắk là bà Nguyễn Thị Lệ H3 trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Hộ ông Trần Quang H (gồm các thành viên: Trần Quang H, Phan Thị X, Trần Quang T3, Trần Thị Thanh Tú L1) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mỹ L2 thì việc tiếp nhận, trình tự, thủ tục công chứng, hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do đó. Phòng C6 không đồng ý với yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1793 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 04/8/2015 và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Tại bản tự khai và Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C2 là ông Nguyễn Minh H4 trình bày:*

Ngày 13/10/2016, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 (bên tặng cho) và bà Trần Thị H2 (bên nhận tặng cho) đã đến Văn phòng C2 yêu cầu Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16351, tờ bản đồ số: 70, diện tích: 1000m², địa chỉ thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 860323, do UBND huyện C cấp ngày 12/11/2015. Tài sản nói trên là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Mỹ L2 có trước thời kỳ hôn nhân.

Căn cứ vào các giấy tờ của các bên cung cấp, cùng với việc kiểm tra thông tin về việc ngăn chặn trên mạng nội bộ của Văn phòng, Văn phòng C2 nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên của các bên hoàn toàn đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, tất cả quy trình tiếp nhận, kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho QSD đất nói trên đều được Văn phòng C2 thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, các bên giao dịch không có thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện gì về việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này.

Việc khởi kiện của ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị L với bị đơn là ông Trần Quang H, bà Phan Thị X về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì Văn phòng C2 đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên Văn phòng C2 xin xét xử vắng mặt.

- *Tại đơn trình bày đại diện của Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) là ông Đinh Văn T10 trình bày:*

Vào ngày 10/04/2025, bà Trần Thị H2 và bà Trần Thị Bích U có yêu cầu Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H2 và bà Trần Thị Bích U đối với thửa đất số: 16351, tờ bản đồ số: 70, diện tích: 1000m²; tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 690596 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T13 cấp ngày 12/09/2022. Sau khi tra cứu hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu công chứng – chứng thực tỉnh Đắk Lắk thể hiện không có thông tin ngăn chặn, không có giao dịch nào khác; sau khi kiểm tra các giấy tờ tùy thân, các giấy tờ liên quan đến tài sản, năng lực hành vi dân sự của các bên tham gia giao dịch có đầy đủ theo quy định của pháp luật. Công chứng viên đã soạn thảo các hợp Hợp đồng có nội dung theo sự tự nguyện thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch. Các bên tham gia giao dịch đã tự đọc, đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và ký (điểm chỉ) vào từng trang của hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Văn phòng C4 đã tuân thủ và thực hiện đúng về trình tự, thủ tục công chứng đối với các Hợp đồng nêu trên theo quy định của Pháp luật. Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 10/04/2025, số công chứng: 001594, quyền số 01/2025TP/CC- SCC/HĐGD.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Phương T11 xin phép được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C (trước khi sáp nhập) và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện C (sau khi sáp nhập) là Chủ tịch UBND xã E, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều không đến Tòa án để làm việc mà chỉ có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với bà Trần Thị Bích U. Sau khi thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để thông báo cho bà U biết tham gia tố tụng nhưng đều vắng mặt và cũng không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án không lấy được lời khai của bà Trần Thị Bích U.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS-ST ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 129, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, 117, 122, 124, 131, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 15, 17, 26, 45, 136, 137, 152 Luật đất đai năm 2024; điểm b3, tiểu mục b, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 và 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 vợ chồng ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1999 giữa vợ chồng ông Hồ Văn Đ bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Trần Quang H và bà Phan Thị X và công nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn Đ bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 815,7m² thuộc thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 422527, ngày 02/3/2001 cho hộ ông Trần Quang H, đất có vị trí tứ cận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 như sau: Phía Đông giáp đường bê tông, cạnh dài 10,07m; Phía Tây giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 16348 (đang do vợ chồng ông T6 và bà N1 sử dụng, có cạnh 10,01m; Phía Nam giáp với các thửa đất số 16346, 16347, 16348, 16349, 16350, có cạnh dài gấp khúc lần lượt từ trái qua phải là 34,44m; 14,30m; 0,75m; 8,47m và 18,83m; Phía Bắc giáp với thửa đất số 16352, có cạnh dài gấp khúc lần lượt từ trái qua phải là 21,56m và 59,02m.

Về cây trồng trên đất gồm có: 01 cây gỗ Xoan trồng năm 2015; 01 cây Cau trồng năm 2018; 02 cây Măng Cầu trồng năm 2020; 15 cây Sầu đâu trồng năm 2025 và 02 cây Đinh Lăng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Hủy giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 422527 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/3/2001 cho hộ ông Trần Quang H đối với thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, diện tích 1000m² (trong đó có 400m² đất ở và 600m² đất trồng cây cà phê).

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng 04/8/2015 tại Phòng C6 – Sơ tư pháp, số 1793, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa hộ ông Trần Quang H với bà Nguyễn Thị Mỹ L2 đối với thửa đất số thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng C2, ngày 13/10/2016, số 010240, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L2 với bà Trần Thị H2 đối với thửa đất số thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 10/4/2025, số 001594, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị H2 với bà Trần Thị Bích U vô hiệu.

6. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Văn Đ và bà Nguyễn Thị L về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đồng Văn L4 với vợ chồng Nguyễn Tuấn A và bà Lê Thị Huyền T5, hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng Nguyễn Tuấn A và bà Lê Thị Huyền T5 với ông vợ chồng Phạm Văn T6 và bà Hoàng Thị Lệ N vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và bà L đối phần diện tích đất 180m². Đương sự được quyền khởi kiện lại đối với phần diện tích đất này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/10/2025 và ngày 11/11/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 và bà Trần Thị Bích U kháng toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 và bà Trần Thị Bích U là ông Nguyễn Văn T4 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 và bà Trần Thị Bích U. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 và bà Trần Thị Bích U, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn và theo biên bản xác minh tại Công ty C5 thì nguồn gốc thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk là do Nông trường cà phê Chư Quỳnh cấp cho hộ ông Trần Quang H là công nhân của Nông trường vào năm 1997.

Năm 1999, ông Trần Quang H chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho vợ chồng ông Đ, bà L canh tác và sử dụng.

Năm 2001, Ủy ban nhân dân huyện K cấp GCNQSD đất cho hộ ông Trần Quang H, trong hồ sơ cấp GCNQSD đất cho hộ ông Trần Quang H chỉ có duy nhất đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông H, không có giấy tờ tài liệu nào thể hiện cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đến thực địa để xác minh, thẩm tra về đất cũng không thực hiện việc niêm yết công khai danh sách theo quy định tại mục I.2.3, mục I.2.4 và mục I.3 phần II của Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T14 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSD đất. Như vậy, tại thời điểm khi nhà nước cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Quang H thì trên thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70 vợ chồng ông Đ, bà L đang quản lý và sử dụng đất nhưng cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho ông hộ ông H là không đúng đối tượng sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông Đ, bà L.

Xét thấy: Thời điểm cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70 vào năm 2001 vợ chồng ông Đ là người trực tiếp sử dụng đất, nhưng cơ quan nhà nước cấp GCNQSDĐ cho ông H là không đúng đối tượng sử dụng đất nên

GCNQSDĐ đứng tên ông H, bà X không có giá trị pháp lý và không phát sinh quyền sử dụng đất.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ, bà L về việc Hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số R 422527 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/3/2001 cho hộ ông Trần Quang H đối với thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, diện tích 1000m² (trong đó có 400m² đất ở và 600m² đất trồng cây cà phê) là có căn cứ.

[2.2] Quá trình sử dụng đất năm 2004 - 2005 thì ông Đ, bà L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho 03 người gồm: ông Đồng Văn L4 với diện tích là 180m²; bà Nguyễn Thị S với diện tích là 320m²; vợ chồng ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T7 với diện tích là 500m².

Ông Đồng Văn L4 sử dụng 180m² đất, đến tháng 3/ 2012 ông L4 chuyển nhượng lại cho vợ chồng Nguyễn Tuấn A và bà Lê Thị Huyền T5. Đến năm 2015, ông A, bà T5 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Phạm Văn T6 và bà Trần Thị Lệ N1. Diện tích đất này hiện nay ông T6, bà N1 đang sử dụng.

Do toàn bộ diện tích thửa đất số 16351 được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 422527 cấp ngày 02/3/2001 mang tên hộ ông Trần Quang H nên ông Đ, bà L không thể hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S, ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T7 và ông Đồng Văn L4. Nên bà Nguyễn Thị S, ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T7 khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2017/DSST ngày 23/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đ, bà L với vợ chồng ông C bà T7, bà S vô hiệu. Tại Bản án đã xác định thửa đất số 16351 thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà L và tuyên buộc vợ chồng ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L trả giá trị về đất và tài sản trên đất cho ông C, bà T7 và bà S. Bà Nguyễn Thị S, ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T7 phải trả lại phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho ông Đ, bà L. Bản án đã có hiệu lực pháp luật, các bên đã thi hành xong. Trong vụ án này Tòa án có đưa bà Nguyễn Thị Mỹ L2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà L2 cũng thừa nhận bà nhận chuyển nhượng đất vào ông H, bà X vào năm 2015, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BX 860323 ngày 12/11/2015, tại thời điểm chuyển nhượng ông H, bà X có chỉ vị trí đất cho bà chứ không lập biên bản bàn giao đất, hiện trạng đất, trên đất lúc này có căn nhà nhỏ và trồng cà phê, tiêu. Tuy nhiên chưa sử dụng ngày nào.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm phía bị đơn ông H, bà X cho rằng vào năm 2015, bị đơn không có tiền trả nợ cho Ngân hàng nên đã nhờ bà Trần Thị H2 (mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị Mỹ L2) làm nghề đáo hạn ngân hàng trả số tiền 80.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ về làm thủ tục vay lại nhưng vì nợ xấu nên Ngân hàng không cho vay lại, vợ ông H, bà X đã giao GCNQSDĐ cho bà H2 để đi vay ở Ngân hàng khác cũng không được. Do đó, bà H2 đã yêu cầu vợ chồng tôi thực hiện

việc chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ L2 (con gái của bà H2) đứng tên để vay nợ, tránh nợ xấu khi nào chúng tôi trả tiền thì bà L2 sẽ sang tên trả lại GCNQSDĐ cho chúng tôi. Việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ chứ không ra thực địa đo đạc hay bàn giao đất với nhau. Đồng thời, phía bị đơn ông H, bà X thừa nhận chỉ chuyển nhượng cho ông Đ, bà L thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, diện tích 1000m² vào năm 1999, việc chuyển nhượng với bà L2 chỉ là tạm thời.

Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị H2 cung cấp bản sao “*Giấy vay tiền*” được lập vào ngày 09/7/2015 nội dung bà H2 cho vợ chồng ông H, bà X vay số tiền 90.000.000 đồng.

Qua đó xác định việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông H, bà X với bà L2 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng ông H bà X với bà H2 (*là mẹ đẻ của bà L2*) đối với số tiền 90.000.000 đồng mà bà H2 cho vợ chồng ông H vay để trả nợ cho Ngân hàng H6. Hơn nữa, tại thời điểm giữa gia đình ông H, bà X với bà L2 chuyển nhượng vào năm 2015 các bên không có việc bàn giao đất cho nhau vì toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 16351 đang do vợ chồng ông C bà T7, bà S và vợ chồng ông T6, bà N1 trực tiếp quản lý sử dụng do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đ, bà L..

Như vậy, Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền nhượng quyền sử dụng đất được công chứng 04/8/2015 tại Phòng C6 – Sơ tư pháp, số 1793, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa hộ ông Trần Quang H với bà Nguyễn Thị Mỹ L2 đối với thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu là có căn cứ, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hợp đồng giả tạo, không có thực nên không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp. Đối với số tiền 90.000.000 đồng mà bà H2 cho vợ chồng ông H bà X vay để trả nợ cho Ngân hàng đây là quan hệ hợp đồng vay tài sản cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho bà H2 đề yêu cầu Tòa án giải quyết thành một vụ án dân sự khác là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 16351 giữa bà L2 với bà H2 được công chứng tại văn phòng C2, ngày 13/10/2016 vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo như phân tích tại mục [2.2] Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L2 với gia đình ông H, bà X là giả tạo nên bà Nguyễn Thị Mỹ L2 không có quyền sử dụng đất để tặng cho bà Trần Thị H2. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm bà H2 trình bày: Khi làm hợp đồng tặng cho giữa bà L2 với bà H2 các bên chỉ làm hợp đồng tặng cho và chỉ đất chứ không giao đất với nhau vì đất đang do người khác quản lý. Do đó, hợp đồng tặng cho giữa bà L2 và bà H2 cũng bị vô hiệu. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do đây là giao dịch giả tạo các bên không giao nhận đất cho nhau nên không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.4] Vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa vợ chồng ông Hồ Văn Đ bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Trần Quang H và bà Phan

Thị X được Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đăk Lăk) thụ lý ngày 12/7/2023. Tòa án đưa bà Nguyễn Thị Mỹ L2 và bà Trần Thị H2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan. Ngày 09/4/2025 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 16351, ông T4 là người đại diện của bà H2 là có tham gia việc xem xét thẩm định tại chỗ và biết rõ thửa đất số 16351 đang do vợ chồng ông Đ, bà L quản lý và sử dụng một phần diện tích là 815,7m² (theo kết quả đo đạc) và một phần diện tích 141,8m² (theo kết quả đo đạc) đang do vợ chồng ông T6 bà N1 quản lý sử dụng nhưng sau đó một ngày (vào ngày 10/4/2025) bà H2 lại lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất số 16351 cho bà Trần Thị Bích U. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H2 với bà U là nhằm sang tên GCNQSDĐ cho U, không có việc các bên thanh toán tiền chuyển nhượng và bàn giao đất với nhau. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với bà U vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 10/4/2025, giữa bà Trần Thị H2 với bà Trần Thị Bích U vô hiệu là có căn cứ. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hợp đồng giả tạo, các bên không bàn giao đất và thanh toán tiền chuyển nhượng cho nhau trên thực tế nên không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.5] Về yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1999, giữa vợ chồng ông Hồ Văn Đ bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Trần Quang H và bà Phan Thị X và công nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn Đ bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 815,7m² thuộc thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk (nay là xã E, tỉnh Đăk Lăk) nhận thấy: Mặc dù, Hợp chuyển nhượng đất năm 1999 giữa vợ chồng ông H, bà X với vợ chồng ông Đ, bà L được xác lập bằng giấy viết tay là không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật và tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng các bên thừa nhận đã thanh toán xong tiền và bàn giao đất cho nhau sử dụng. Sau đó ông Đ, bà L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông L4, bà S, vợ chồng ông C bà T7, Quá trình sử dụng đất ông L4, bà S, vợ chồng ông C, bà T7 đã canh tác trồng cây công nghiệp lâu năm trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng. Ông C, bà T7 xây dựng chuồng trại, xây tường rào... gia đình ông H, bà X không có ý kiến phản đối gì và đều thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông Đ. Theo hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục b, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về các trường hợp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quy định như sau: *“b3. Nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... Và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng”*. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là có căn cứ.

Hiện nay, phần diện tích 141,8m² (theo kết quả đo đạc) đang do vợ chồng ông T6, bà N1 sử dụng nên ông Đ bà L không yêu cầu giải quyết. Đối với phần diện tích 815,7m² (theo kết quả đo đạc) đã được bà S và vợ chồng ông C, bà T7 giao trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà L đang trực tiếp quản lý, sử dụng và các bên không có tranh chấp nên cần công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà L đối với phần diện tích 815,7m². Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì vợ chồng ông Đ, bà L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này theo quy định của luật đất đai.

[2.6] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BX 860323 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ L2 vào ngày 12/11/2015 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG 690596 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T13 cấp cho bà Trần Thị H2 vào ngày 12/9/2022 đối với thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận đăng ký biến động cho bà Trần Thị Bích U vào ngày 09/5/2025 là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 422527 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/3/2001 cho hộ ông Trần Quang H trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho xét thấy:

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 422527 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/3/2001 được cấp cho hộ ông Trần Quang H không đúng đối tượng bị hủy nên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BX 860323 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ L2 vào ngày 12/11/2015 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG 690596 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T13 cấp cho bà Trần Thị H2 vào ngày 12/9/2022 đối với thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận đăng ký biến động cho bà Trần Thị Bích U vào ngày 09/5/2025 cũng không có giá trị pháp lý. Do đó, sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thu hồi theo quy định của luật đất đai.

[2.7]. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà L về việc yêu cầu tòa án giải quyết tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L4 với vợ chồng ông A, bà T5 hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông A, bà T5 với ông vợ chồng ông T6, bà N1 vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và bà L đối phần diện tích đất 180m² (đo đạc thực tế 141,8m²). Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm do ông Đ, bà L có đơn rút yêu cầu nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là phù hợp.

[3] Từ những phân tích và nận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 và bà Trần Thị Bích U. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk.

[4 Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 và bà Trần Thị Bích U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 và bà Trần Thị Bích U.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk.

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 129, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, 117, 122, 124, 131, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 15, 17, 26, 45, 136, 137, 152 Luật đất đai năm 2024; điểm b3, tiểu mục b, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26, Điều 27 và Điều 29 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.

[3] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L.

[3.1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1999 giữa vợ chồng ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Trần Quang H và bà Phan Thị X và công nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 815,7m² thuộc thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 422527, ngày 02/3/2001 cho hộ ông Trần Quang H, đất có vị trí tứ cận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 như sau: Phía Đông giáp đường bê tông, cạnh dài 10,07m; Phía Tây giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 16348 (đang do vợ chồng ông T6 và bà N1 sử dụng, có cạnh 10,01m; Phía Nam giáp với các thửa đất số 16346, 16347, 16348, 16349, 16350, có cạnh dài gấp khúc lần lượt từ trái qua phải là 34,44m; 14,30m; 0,75m; 8,47m và 18,83m; Phía Bắc giáp với thửa đất số 16352, có cạnh dài gấp khúc lần lượt từ trái qua phải là 21,56m và 59,02m.

Về cây trồng trên đất gồm có: 01 cây gỗ Xoan trồng năm 2015; 01 cây Cau trồng năm 2018; 02 cây Mãng Cầu trồng năm 2020; 15 cây Sầu đâu trồng năm 2025 và 02 cây Đinh Lăng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Hủy giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 422527 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/3/2001 cho hộ ông Trần Quang H đối với thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, diện tích 1000m² (trong đó có 400m² đất ở và 600m² đất trồng cây cà phê).

[3.3]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng 04/8/2015 tại Phòng C6 – Sơ tư pháp, số 1793, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa hộ ông Trần Quang H với bà Nguyễn Thị Mỹ L2 đối với thửa đất số thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

[3.4]. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng C2, ngày 13/10/2016, số 010240, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L2 với bà Trần Thị H2 đối với thửa đất số thửa đất 16351, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

[3.5]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 10/4/2025, số 001594, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị H2 với bà Trần Thị Bích U vô hiệu.

[3.6]. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Văn Đ và bà Nguyễn Thị L về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đồng Văn L4 với vợ chồng Nguyễn Tuấn A và bà Lê Thị Huyền T5, hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng Nguyễn Tuấn A và bà Lê Thị Huyền T5 với ông vợ chồng Phạm Văn T6 và bà Hoàng Thị Lệ N vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và bà L đối phần diện tích đất 180m². Đang sự được quyền khởi kiện lại đối với phần diện tích đất này.

[3.7] Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị X có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Hồ Văn Đ và bà Trần Thị L7 3.989.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; Anh Trần Quang T2, anh Trần Quang T3 và chị Trần Thị Thanh Tú L1 mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Hồ Văn Đ và bà Trần L7 798.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

[3.8]. Về án phí: Ông Trần Quang H và bà Phan Thị X là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; Ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền 1.200.000 đồng (*Một triệu, hai trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0017688 ngày 10/7/2023, số AA/2021/0017730 ngày 22/8/2023 và số AA/2023/0006927 ngày 19/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Đắk Lắk).

[3.9]. Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 06/2025/QĐ-BPKCTT ngày 20/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk sẽ bị hủy bỏ.

[3.10]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, Nguyễn Thị Mỹ L2 và bà Trần Thị Bích U mỗi người phải chịu 300.000

đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0004283, 0004292 ngày 11/11/2025 và biên lai số 0004345 ngày 12/11/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Đắk Lắk.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[4]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 5 – Đắk Lắk;
- Chi cục THADS Khu vực 5 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Đinh Thị Tuyết

