TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **233**/2026/DS-PT
Ngày: 14 - 4 - 2026
V/v tranh chấp đòi đất bị lấn chiếm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

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

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thái Lan, ông Phạm Cao Gia .

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Toà 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 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 639/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 158/2026/QĐ-PT ngày 23/02/2026, Quyết định hoãn phiên toà số: 220/QĐ-PT ngày 23/3/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H Yâu A, sinh năm 1989; Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt.*

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Tô Tiến D, sinh năm 1975; Địa chỉ: E M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt.*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Đ1- Bộ C – *Vắng mặt.*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà H Rưm A1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt.*

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H Rưm A1:

- Ông Tô Tiến D, sinh năm 1975; Địa chỉ: E M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt.*

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn N, xã D, tỉnh Đắk Lắk – *Có mặt.*

3.2. Bà H Chu Ni A2, sinh năm 1982; Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt.*

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H Chu N: Ông Tô Tiến D, sinh năm 1975; Địa chỉ: E M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt.*

3.3. Ông Y Khơn N1, sinh năm 1945; Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) – *Vắng mặt.*

3.4. Bà Nguyễn Nữ Mạnh H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt.*

3.5. Văn phòng công chứng Đại An

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đặng Thanh Q, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) – *Có đề nghị xét xử vắng mặt.*

3.6. Văn phòng C2; Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đông T1, chức vụ: Trưởng Văn phòng – *Có đề nghị xét xử vắng mặt.*

3.7. Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Xuân Đ; Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) – *Vắng mặt.*

**** Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà H Yâu A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Rưm A1, bà H Chu Ni A2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào khoảng năm 2017, do cần tiền trả ngân hàng nên bà H Rưm A1 (mẹ của bà H Yâu A) có vay của bà Nguyễn Nữ Mạnh H số tiền 450.000.000 đồng, lãi suất 4.000 đồng/ 1.000.000 đồng/ ngày, sau đó không trả được nên bà H cộng gốc và lãi thành 490.000.000 đồng, đã trả được 490.000.000 đồng và 150.000.000 đồng. Tổng là 640.000.000 đồng. Sau đó bà H còn nói bà H R còn nợ 300.000.000 đồng. Đến ngày 25/9/2017 bà H R và bà H ra phòng C3 lập hợp đồng vay 1.200.000.000 đồng và giấy viết tay 150.000.000 đồng. Tổng cộng bà H Rưm vay của bà H 1.800.000.000 đồng. Thực tế bà H R đã trả cho bà H 1.088.000.000 đồng, còn nợ 712.000.000 đồng, bà H có viết vào nội dung bà H Yâu Ayũn hết nợ ngày 31/01/2018.

Tuy nhiên, cũng vào ngày này bà H lại nói bà H Rưm để bà H Yâu đưa GCNQSD đất đi vay ngân hàng và nói người đồng bào ngân hàng cho vay ít không đủ trả nợ và không đủ làm việc khác nên sang tên cho bà H để vay được nhiều hơn.

Sau khi lên đến phòng công chứng thì bà H nói bà H Y *"có con nhỏ cháu ký rồi về trước đi"* và bà H đưa một số tờ giấy đánh máy cho bà H Yâu ký, do vội quá nên bà H Y cũng không đọc và ký rồi về trước. Sau đó gia đình bà H Y mới biết toàn bộ tài sản đứng tên bà H Y đã sang tên cho ông Nguyễn Văn T và đã đi vay ngân hàng. Trong đó có văn bản thỏa thuận là bà H Yâu bán đất cho ông T với giá 1.650.000.000 đồng là không có thật, đây là văn bản giả tạo và lừa dối, bà H Y khẳng định không có mua bán và không có việc đưa hay nhận tiền, giao nhà đất gì cả. Hiện nay toàn bộ thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.356m^2, gia đình bà H Yâu vẫn đang sử dụng và quản lý, tài sản có nguồn gốc của ông Y Khơn N1 và bà H Rēc A3 (đã chết) cho chị em gái trong gia đình. Do bà H R là gái trưởng nên tạm thời đứng tên, do nợ xấu ngân hàng nên không đứng vay được và bà H Y là con gái đích tôn nên để bà H Y đứng tên. Việc sang tên cho bà H Y thì không nói cho các chị em trong gia đình biết.

Xuất phát từ việc bà H R vay và nợ bà H. Bà H lừa mẹ con bà H Yâu chuyển nhượng đất cho ông T (ông T là người quen làm ăn cùng bà H) thực tế bà không nợ ông T và không liên quan gì ông T. Nếu chuyển nhượng thì tại sao họ hàng, gia đình bà H Y lại đang ở trên đất (làm nhà xây cấpp 3 dạng mái thái ở đã lâu và nhiều tài sản khác) và không có việc đưa tiền hay bàn giao tài sản cho bà H hay cho ông T. Bà H Y nhận thấy từ việc lệ thuộc nợ nần và vay lãi cao không trả được nên bà H đã lừa dối để chiếm đoạt tài sản của gia đình, hiện nay khối tài sản này có giá khoảng 10 tỷ đồng, không dại gì lại bán tài sản này có hơn một tỷ đây là điều bất thường và không đúng thực tế.

Nay bà H Yâu yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2018 giữa bà H Yâu Ayũn và ông Nguyễn Văn T, được công chứng tại Văn phòng C4, số 001927, quyển số -02-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.356m², tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0205/18/BĐBĐ-131, ngày 22/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn T và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H2) được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 00001835, quyển số 06/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.356m², tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T không hợp tác làm việc trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

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

- Bà Nguyễn Nữ Mạnh H trình bày:

Trước đây bà H R có vay của bà H với số tiền là 1.650.000.000 đồng nhưng mất khả năng trả nợ và kéo dài, sau nhiều lần hứa hẹn trả nợ mà bà H R vẫn không trả, sau này được nghe bà H Rưm bán lô đất gần nhà nên H đã giới thiệu cho ông Nguyễn Văn T xuống mua đất thì đất đứng tên con gái là H Yâu Ayũn và bà H Y

cũng đã đồng ý bán đất cho ông T thông qua giao dịch được công chứng theo quy định. Trong thời gian bà H Rưm khất nợ và xin trả cho bà H, bà H R có đề cập về phương án trả nợ và có ghi biên bản trả nợ vay ngân hàng, bà H R tự ghi giấy thoả thuận và mang lên nhà nói bà H ký vào. Vì mục đích lấy tiền nên bà H đã ký, ông T không biết và không ký vào biên bản đó.

Nay bà H Yâu khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thì bà H thấy vô lý, bà H Y là người hiểu biết ăn học hiện đang làm cán bộ nhà nước, trình độ học vấn cao, đọc và ghi rõ phải chịu trách nhiệm về chữ ký và chữ viết của mình.

- Người đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng C4 trình bày:

Ngày 01/02/2018, Văn phòng C4 có nhận được yêu cầu công chứng của bà H Yâu A và ông Nguyễn Văn T về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk); diện tích 8.356m^2 đứng tên bà H Yâu A. Sau khi nhận được yêu cầu, Văn phòng C4 đề nghị các bên xuất trình các giấy tờ bản gốc gồm: Chứng minh nhân dân của bà H Yâu A và ông Nguyễn Văn T: Sổ hộ khẩu hộ bà H Yâu Ayũn và hộ ông Nguyễn Văn T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 215437 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 15/11/2017.

Nhận thấy, các giấy tờ đã đầy đủ tính pháp lý, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không có quyết định ngăn chặn của cơ quan nào. Vì vậy, Văn phòng C4 công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001927 ngày 01/02/2018 giữa bà H Yâu A và ông Nguyễn Văn T đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H trình bày:

Ngân hàng TMCP P (gọi tắt là H2) được biết ông Nguyễn Văn T và bà H Yâu A đang có tranh chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.356m^2 tọa lạc tại xã E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 215437 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/11/2017.

Hiện tại ông Nguyễn Văn T đang thế chấp vay vốn tại H2 với số tiền 500.000.000 đồng, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0205/18/HĐBĐ-131 ngày 22/3/2018. H2 đã tiến hành thẩm định kiểm tra vị trí thực tế đất và trên GCN hoàn toàn trùng khớp. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C2 trình bày:

Ngày 22/3/2018, Văn phòng C2 tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP P với ông Nguyễn Văn T đối thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10 diện tích 8.356m^2 tọa lạc tại xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Khi thực hiện giao dịch nêu trên, Văn phòng đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình; cụ thể: Sau khi kiểm tra, đối chiếu nhân thân khách hàng, thông tin về tài sản thế chấp, thấy các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; đôi bên đã được đọc Hợp đồng và nghe giải thích các quy định của pháp luật có liên quan đến giao dịch, họ không có ý kiến gì và vẫn đề nghị cho thực hiện giao dịch nên Văn phòng đã công chứng đồng thế chấp số 0205/18/BĐBĐ-131 ngày 22/3/2018 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H với ông Nguyễn Văn T. Việc bà H Yâu A, cho rằng đồng thế chấp trên vô hiệu thì Văn phòng không đồng ý vì việc công chứng Hợp đồng đảm bảo theo như quy định tại Luật Công chứng.

- Ông Y Khơn N1 và người đại diện theo ủy quyền của bà H Chu Ni A2 trình bày:

Ông Y Khơn N1 là bố đẻ của bà H Rưm A1 và là ông ngoại của bà H Yâu A; bà H Chu Ni A2 là em ruột của bà H Rưm A1.

Thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.356m^2 tọa lạc tại buôn E thuộc quyền sử dụng của gia đình gồm: ông Y Khơn N1, bà H Rēc A3 (đã chết) và các con. Việc đứng tên thửa đất là do bà H R nói mượn để thế chấp ngân hàng vay tiền làm ăn, sau đó thửa đất sang tên cho bà H Yâu và ông T rồi vay ngân hàng thì các ông, bà không hề biết. Trên thực tế từ trước đến nay ông Y K vẫn đang ở trên một phần và đã chia cho các con, các cháu một phần để làm nhà và trồng cây canh tác trên đất này.

Các ông, bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H Yâu A, bởi vì việc bà H Rưm vay mượn của bà H như thế nào thì hai bên phải có căn cứ chứng minh nợ nần. Đối với việc chuyển nhượng đất từ bà H Y sang cho ông T là hoàn toàn không có thực, bởi không có ai vào hỏi ông, bà về đất đai, nhà cửa cây trồng như thế nào cả (không có việc bàn giao đất). Lô đất này có nhiều hộ gia đình và ba bốn thế hệ đang ở, không có việc mua bán. Mọi hành vi chuyển dịch quyền không có ý kiến của ông, bà đều vô hiệu.

** Người làm chứng bà Trần Thị B trình bày:*

Bà B có quan hệ quen biết với bà H vì sống cùng xã E (nay là xã E), ngoài ra không có quan hệ gì khác. Bà B không có quan hệ gì với ông T, chỉ biết ông T thông qua việc đặt cọc mua đất cụ thể: Ngày 24/6/2019, bà B có giao dịch với ông T để nhận chuyển nhượng thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã E, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi thỏa thuận xong, phía bà B đã đặt cọc cho ông T số tiền 800.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó ông T không hợp tác, không xoá thế chấp Ngân hàng để bà B hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất, bà B đã nhiều lần liên hệ với ông T để giải quyết nhưng không được, bà B phải khởi kiện ra Toà án để lấy lại số tiền đặt cọc và phạt cọc.

Bà B không hiểu lý do gì mà trước đây bà H lại trình bày bà B là người làm chứng sự việc bà H đã nhờ ông T đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10. Bà B khẳng định bà hoàn toàn không biết sự việc trên, bà B chỉ quen biết bà H và thông qua bà H, biết được ông T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà B có nhu cầu mua đất nên mới đặt cọc tiền cho ông T, ngoài ra bà không biết thêm nội dung gì khác.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 122, 124, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H Yâu A về việc:

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2018 giữa bà H Yâu Ayŭn và ông Nguyễn Văn T, được công chứng tại Văn phòng C4, số 001927, quyển số -02-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.356m², tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0205/18/HĐBĐ-131, ngày 22/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn T và Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H2) được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 00001835, quyển số 06/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.356m², tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

* Ngày 17 và 21/11/2025, nguyên đơn bà H Yâu A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Rưm A1, bà H Chu Ni A2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc huỷ án sơ thẩm để giải quyết lại.

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

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

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà H Yâu A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Rưm A1 và bà H Chu Ni A2: Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng vay tiền giữa bà H R và bà H thấy rằng:

Tại đơn khởi kiện bà H Yâu trình bày: Năm 2017, bà H R có vay của bà H một số tiền nhưng chưa trả hết, đến ngày 31/01/2018, bà H nói mẹ con bà H Yâu sang tên quyền sử dụng thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.365m^2 trên cho bà H để bà H đứng ra vay ngân hàng được nhiều hơn, vừa có tiền trả nợ và làm việc khác; sau đó các bên đến Văn phòng C4 để làm thủ tục, bà H Y đang vội nên không đọc mà ký rồi về trước; sau này bà mới biết đã ký các thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T là người làm ăn chung với bà H. Tuy nhiên, một số lời khai của bà H Y và bà H R cho rằng có vay tiền của bà H nhưng không trả được nên các bên có thoả thuận bà H Yâu nhờ bà H và ông T đứng tên hộ trên GCNQSD đất để vay ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng trả cho bà H, còn lại 650.000.000 đồng sẽ trả sau, thực chất số tiền chuyển nhượng đất là số tiền nợ của bà H R với bà H, mục đích lập hợp đồng chuyển nhượng đất là để che giấu việc vay mượn tiền giữa các bên.

Xét trong lời khai của nguyên đơn và bà H R về việc vay tiền có sự bất nhất, cụ thể: *năm 2017, bà H R có vay của bà H số tiền 450.000.000 đồng, lãi suất 4.000 đồng/ 1.000.000 đồng/ ngày, bà H cộng gốc và lãi thành 490.000.000 đồng, đã trả được 490.000.000 đồng và 150.000.000 đồng. Tổng là 640.000.000 đồng. Sau đó bà H nói bà H R còn nợ 300.000.000 đồng. Đến ngày 25/9/2017 bà H R và bà H ra Văn phòng C4 lập hợp đồng vay 1.200.000.000 đồng và giấy viết tay 150.000.000 đồng. Tổng cộng bà H Rưm vay của bà H 1.800.000.000 đồng. Thực tế bà H R đã trả cho bà H 1.088.000.000 đồng, còn nợ 712.000.000 đồng, bà H có viết vào nội dung bà H Yâu Ayŭn hết nợ ngày 31/01/2018.* Bản thân các số tiền vay, số tiền trả nêu trên không phù hợp với nhau, thiếu sự logic. Nhưng khi trình bày ý kiến liên quan đến văn bản thoả thuận ngày 04/02/2018 và 10/02/2018 giữa bà H Y, bà H Rưm với ông T, bà H nội dung vay của bà H số tiền 1.650.000.000 đồng thì bà H Y và bà H R đều thừa nhận chữ ký, chữ viết. Nguyên đơn có cung cấp một số chứng cứ bà H có ghi số tiền bà H R đã trả, đặc biệt tại mặt sau của Hợp đồng cho vay tiền ngày 25/02/2017 (số tiền 1.200.000.000 đồng) có chữ ký đứng tên Nguyễn Nữ Mạnh H dưới nội dung *"Ngày 31/1/2018 H nhận đủ số tiền Mí Yâu nợ. Hết nợ"* và xác định đã trả xong cho bà H. Trong khi đó, phía bà H thừa nhận có cho bà H Rưm vay số tiền 1.650.000.000 đồng nhưng đến nay bà H Rưm vẫn chưa trả được khoản nào.

Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất xuất phát từ hợp đồng vay tiền giữa bà H R và bà H nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung của hợp đồng vay tiền, chưa đối chất các mâu thuẫn trong lời khai của các bên về số tiền vay, số tiền đã trả để chứng minh mối liên quan giữa hợp đồng vay tiền và hợp đồng

chuyển nhượng đất, thực chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Y và ông T là nhờ đứng tên để vay vốn Ngân hàng hay là một biện pháp để bảo đảm cho hợp đồng vay giữa bà H và bà H R, có việc cấn đất để trừ nợ hay không. Ngoài ra, trong hợp đồng cho vay tiền ngày 25/02/2017 bên vay tiền là ông Y Nút K1 và bà H Rưm A1 nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông Y N2 tham gia tố tụng để lấy lời khai làm rõ vai trò, nội dung khoản vay là thiếu sót, vi phạm tố tụng.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 2533, tờ bản đồ số 10 giữa bà H Yâu và ông T thấy rằng:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của nguyên đơn, những người liên quan đều xác định: thửa đất trên là của ông Y Khơn N1 và bà H Rēc A3 – bố mẹ bà H R, sau khi bà H Rēc chết thì gia đình đã thống nhất để thừa kế cho bà H R, ngày 22/11/2017 được cập nhật biến động tặng cho con gái bà H R là H Yâu Ayŭn. Đến ngày 01/02/2018, bà H Y chuyển nhượng thửa đất cho ông T, cập nhật biến động ngày 08/02/2018. Vào ngày 22/3/2018, ông T thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - P để vay số tiền 500.000.000 đồng. Lý do để bà H R đứng tên trên GCNQSD đất vì bà H R là con gái trưởng và để tạo điều kiện cho bà vay vốn làm ăn, khi bà H R có nợ xấu ngân hàng thì tặng cho con gái đứng tên để tiếp tục được vay vốn. Thực tế từ trước đến nay, ông Y K và gia đình các con H Rưm, H Chu N và cháu là H Yâu đều đang sinh sống làm nhà ở ổn định và canh tác (có nhiều hộ nhiều nhà trên đất). Như vậy, mặc dù GCNQSD đất có biến động về chủ sử dụng nhưng thực tế quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay vẫn là gia đình ông Y K và các con, các cháu.

Phía gia đình nguyên đơn cho rằng thực chất không có việc chuyển nhượng đất cho ông T hay bà H mà do bị bà H lừa để ký, mục đích nhờ bà H đứng tên vay vốn Ngân hàng. Lời khai ban đầu của bà H cho rằng bà B là người làm chứng toàn bộ sự việc bà H nhờ ông T đứng tên thửa đất 2533 chứ đất không phải của ông T, tuy nhiên sau đó bà H thay đổi lời khai là nghe thông tin gia đình bà H Rưm chuyển nhượng đất nên đã giới thiệu cho người quen là ông T đến mua; vì trước đây ông T có vay của bà H số tiền hơn 500.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ, bà muốn lấy lại thửa đất nàycủa ông T để cấn trừ nợ nên mới khai nhờ ông T đứng tên.

Bị đơn ông T đã được tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, lập biên bản làm việc nhiều lần nhưng đều không trình bày ý kiến liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ có tại biên bản lấy lời khai ngày 17/6/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk) (BL 66) ông T xác định thửa đất số 2533 không liên quan gì đến bà H, nguồn gốc do ông mua của bà H R với giá 1.600.000.000 đồng, bà H chỉ là người môi giới.

Người làm chứng bà B khai, bà chỉ là người đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 2533 của ông T, còn bà H là người giới thiệu ông T cho bà B, ngoài ra không biết nội dung gì khác.

Cùng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất, giữa bà H Y và ông T lập văn bản thoả thuận có nội dung: hiện bà H Y đang tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T với giá 1.650.000.000 đồng, vì bà H Y có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên ông T tạo điều kiện cho bà H Y được quyền nhận chuyển

nhượng lại trong thời hạn 02 năm nhưng phải trả cho ông T một khoản lãi suất theo thoả thuận, trong thời hạn này ông T không được chuyển nhượng đất cho ai còn bà H Yâu vẫn tiếp tục canh tác trên đất, quá thời hạn 02 năm mà bà H Yâu không tiến hành các thủ tục để nhận chuyển nhượng lại thì ông T được quyền chuyển nhượng đất cho người khác. Bà H Y thừa nhận chữ ký nhưng cho rằng đây là văn bản giả cách, không có thật, nhằm hợp thức hoá việc nhờ bà H, ông T đứng tên.

Bà H có cung cấp "Giấy thoả thuận" đề ngày 04/02/2018 (BL 67) với nội dung: Bà H Rưm có vay của ông T và bà H số tiền 1.650.000.000 đồng nhưng không trả được nên nhờ bà H, ông T đứng tên GCN để vay ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng trả nợ trước cho bà H theo lãi ngân hàng, khi nào gia đình H Yâu có điều kiện sẽ trả ngân hàng để lấy lại GCN, bà H và ông T phải sang tên lại GCN cho H Yâu, còn lại 650.000.000 đồng trả trong vòng 02 năm chia làm 03 lần. Đối với chứng cứ này, bà H Y, bà H R thừa nhận chữ ký, chữ viết còn bà H cho rằng chữ ký đề tên Nguyễn Văn T không phải do ông T ký và mục đích bà H đồng ý ký tên là vì bà H Rưm đưa ra phương án trả nợ như vậy, bà chỉ muốn thu hồi nợ nên mới ký. Tại Kết luận giám định số 548/KL-KTHS ngày 22/4/2025 của Phòng K2 Công an tỉnh Đ không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn T dưới mục "Bên cho vay" và tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký và viết ra hay không (BL 70). Nguyên đơn không đồng ý và có yêu cầu giám định lần 2 nhưng bà H không cung cấp tài liệu Giấy thoả thuận bản gốc vì cho rằng đã làm thất lạc chứng cứ này nên không thể giám định lại ở cấp cao hơn. Lỗi này là do cấp sơ thẩm không thu giữ chứng cứ gốc của đương sự để lưu hồ sơ vụ án, phục vụ công tác xét xử.

Ngoài ra, bà H cũng cung cấp thêm "Giấy thoả thuận" đề ngày 10/02/2018 (BL 63) được lập sau đó ít ngày với nội dung tương tự như giấy ngày 04/02/2018 nhưng không có tên ông T, chỉ có bà H R và bà H ký. Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại sao lại có 02 giấy với nội dung gần như nhau, đều xác nhận khoản nợ là 1.650.000.000 đồng và nhờ bà H (và ông T) đứng tên trên GCNQSD đất của thửa đất số 2533 để vay ngân hàng. Các chứng cứ này phù hợp với lời khai của bà H Y, bà H R và lời khai ban đầu của bà H, phù hợp với số tiền chuyển nhượng đất trong văn bản thoả thuận giữa bà H Y và ông T, hơn nữa chứng cứ đều do bà H cất giữ.

Xét thấy, quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự không cung cấp thông tin về mối quan hệ giữa ông T và bà H. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm bà H thừa nhận từ năm 2016 đến năm 2019, bà H và ông T có mối quan hệ tình cảm sống chung như vợ chồng. Trong quá trình chung sống, ông T và bà H xảy ra mâu thuẫn nên ngày 21/7/2019, T đã có hành vi dùng khẩu súng AK bắn bà H. Các nội dung này đã được ghi nhận trong Bản án hình sự xét xử ông Nguyễn Văn T. Như vậy, thời điểm năm 2018 giữa bà H và ông T có mối quan hệ sống chung như vợ chồng nên cần làm rõ bản chất của giao dịch giữa các bên, có hay không việc ký hợp đồng chuyển nhượng để bảo đảm hợp đồng vay tiền giữa bà H với bà H R. Trường hợp có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo phải giải thích bằng văn bản về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; có yêu cầu giải quyết về các khoản vay hay không?

Theo biên bản lấy lời khai của ông T do Toà án cấp sơ thẩm thu thập được thể hiện vào năm 2020, bà H có khởi kiện ông T yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với thửa đất số 2533 và huỷ bỏ giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số LC 215437 cấp ngày 08/02/2018 được cập nhật biến động cho ông T nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ và kết quả giải quyết của vụ án trên. Bà H cho rằng vì ông T có nợ tiền bà nhưng không có giấy tờ nên bà muốn lấy thửa đất này để khấu trừ nợ. Tuy nhiên, cần thu thập các chứng cứ, lời khai của bà H trong các hồ sơ trước đây để làm rõ nguồn gốc thửa đất, lý do tại sao ông T đứng tên trên GCN, có phù hợp với lời khai của bà H Y, H Rưm không và để chứng minh việc thay đổi lời khai sau này của bà H là có căn cứ hay không.

Ngoài ra, cần làm việc trực tiếp với ông T về các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu xuất trình chứng cứ về việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất. Trường hợp ông T từ chối làm việc thì lập biên bản ghi nhận làm căn cứ giải quyết vụ án.

Như vậy, việc đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Y và ông T phải xem xét một cách khách quan, toàn diện, làm rõ các nội dung có liên quan, nhưng cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Đối với việc quản lý, sử dụng thửa đất số 2533 cần xác minh tại chính quyền địa phương để chứng minh về nguồn gốc và đối tượng quản lý, sử dụng đất thực tế, ngoài bà H Y, ông Y K, bà H Chu N, bà H R còn có những người nào đang trực tiếp sinh sống trên thửa đất, tài sản trên đất do ai tạo lập, có yêu cầu độc lập, phản tố hay không?

Quá trình giải quyết, nguyên đơn cho rằng giá trị tài sản tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tháng 02/2018 trên 10.000.000.000 đồng, nhưng các bên lập hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, che giấu hợp đồng vay, với mục đích nhờ ông T đứng tên thế chấp vay Ngân hàng trả nợ cho bà H nên giá trị chuyển nhượng đất chỉ 1.650.000.000 đồng. Do đó, cần tiến hành định giá toàn bộ tài sản tại thời điểm chuyển nhượng tháng 02/2018 để có thêm căn cứ vững chắc.

[2.3] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T với Ngân hàng H3:

Sau khi được chỉnh lý biến động trên GCNQSD đất, ông T đã thế chấp thửa đất số 2533 cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H để vay số tiền 500.000.000 đồng. Theo đại diện Ngân hàng trình bày, hợp đồng thế chấp được công chứng theo quy định, đã đăng ký giao dịch bảo đảm, Ngân hàng đã thẩm định kiểm tra vị trí thực tế đất và trên GCN hoàn toàn trùng khớp, do cán bộ tín dụng phụ trách cho vay đã chuyển công tác nên Ngân hàng không nắm rõ có lập biên bản thẩm định hay không, hồ sơ cho vay không thấy nên không có để cung cấp cho Toà án.

Xét thấy, tại thời điểm Ngân hàng thẩm định cho vay vốn, ông T không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà người sử dụng đất là gia đình H Rưm, H Yâu, Y K và H Chu N nhưng Ngân hàng không kiểm tra, xem xét thực địa tại thửa đất và không xác minh tại chính quyền địa phương để làm rõ ai đang quản lý, sử dụng đất hợp pháp là chưa đảm bảo về trình tự thủ tục, thẩm định xét duyệt hồ sơ vay vốn theo quy định. Tuy nhiên cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp đảm bảo nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, việc thu thập các tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ, chưa xem xét toàn diện, chưa giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý trong trường hợp tuyên vô hiệu các hợp đồng, chưa giải quyết tài sản trên đất của những hộ liên quan mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo đề nghị huỷ án là có căn cứ, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

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

[5] Về án phí phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên bà H Y, bà H R và bà H Chu N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà H Yâu A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Rưm A1 và bà H Chu Ni A2: Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk.

Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân khu vực 5- Đắk Lắk giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

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

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà H Yâu A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Rưm A1, bà H Chu Ni A2 mỗi người được trả lại 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0004549, 0004550 ngày 17/11/2025 và số 0004842 ngày 25/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- Tòa PT TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 5;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền