TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **383**/2026/DS-PT Ngày: 12 – 8 – 2026 V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*	**CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Trịnh Văn Toàn;

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường, bà Nguyễn Thị Thu Trang;

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Đỗ Thị Minh Chi – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Phan Văn Công – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 468/2025/TLPT-DS ngày 13/11/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 311/2026/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số: 362/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2026, giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Hoa H, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số A T, Khu phố I, T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh; Nơi tạm trú: Số A Y, phường T, thành phố B (nay là Số A Y, phường B), tỉnh Đắk Lắk; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Trương Thị Thanh T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường T, thành phố B (nay là tổ dân phố F, phường B), tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

*** Bị đơn:** Ông Y Thun Buôn K, sinh năm 1960 (có mặt) và bà H'Suăn N (đã chết); Cùng địa chỉ: Buôn T, thị trấn E, huyện E (nay là Buôn T1, xã E), tỉnh Đắk Lắk.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H S:

- Ông Y Thun Buôn K, sinh năm 1960; (có mặt)
- Bà H'Pri N1, sinh năm 1983; (có mặt)
- Bà H Li Ni Na N2, sinh năm 1988; (có mặt)
- Ông Y Be Nô Ni N3, sinh năm 2000; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn T, thị trấn E, huyện E (nay là Buôn T1, xã E), tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y T2: Ông Hoàng Văn T3, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số A A, thành phố B (nay là Số A A, phường B), tỉnh Đăk Lăk. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – tỉnh Đắk Lắk); Địa chỉ: Số C L, thị trấn E, huyện E (nay là Số C L, xã E), tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Thanh L – Chức vụ: Chi cục phó (nay là Phó trưởng phòng); (có mặt)

2. Ông Lâm Văn V, sinh năm 1974 (có mặt) và bà Đinh Thị Thương M, sinh năm 1981 (vắng mặt)*;* Cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn E, huyện E (nay là Tổ dân phố C, xã E), tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà M: Ông Đoàn Quang H1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk; (vắng mặt)

3. Ông Trịnh Hữu T4, sinh năm 1992 (vắng mặt) và bà Lê Thị P, sinh năm 1992 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, thành phố B (nay là Tổ dân phố C, phường T), tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T4, bà P:

- Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1992; (có mặt)
- Bà Bùi Thị Thùy L1, sinh năm 2001; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Đoàn Thị Thu H2, sinh năm 1996; Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E (nay là Thôn E, xã E), tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

5. Bà H'Pri N1, sinh năm 1983 (có mặt); ông Y Be Nô Ni N3, sinh năm 2000 (vắng mặt); và bà H Li Ni Na N2, sinh năm 1988 (có mặt); Cùng địa chỉ: Buôn T, thị trấn E, huyện E (nay là Buôn T1, xã E), tỉnh Đắk Lắk;

6. Ngân hàng Đ – Chi nhánh Đ1; Địa chỉ: Số E N, thị trấn E, huyện E (nay là Số E N, xã E), tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

* **Người phiên dịch:** Bà H Rum N4; Địa chỉ: Số A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

* **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Y Thun Buôn K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Pri N5, ông Trịnh Hữu T4, bà Lê Thị P, ông Lâm Văn V, bà Đinh Thị Thương M và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T trình bày:***

Vào năm 2005 chị tôi là Nguyễn Thị Hoa H có mua của ông Y Thun Buôn K và bà H'Suăn N 270m^2 (6m x 45m), phần diện tích đất này nằm trong thửa đất số 73, thuộc giấy CNQSDĐ số 366086 cấp ngày 04/12/1999 cho hộ ông Y Thun Buôn K, giá chuyển nhượng là 36.000.000đ, đã giao tiền đầy đủ và bàn giao đất trên thực địa.

Khi chuyển nhượng các bên có lập "giấy nhượng bán đất rẫy" có ban tự quản và UBND thị trấn E xác nhận và có vẽ sơ đồ vị trí thửa đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị tôi đã xây căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 82m^2 tường gạch, mái tôn, nền gạch hoa, có gác lững, có hàng rào lưới B40 kiên cố, tổng giá trị khoảng 80.000.000đ, đến khoảng năm 2022 thì gia đình có sữa lại bếp và gác lững bị hư. Chị H thường xuyên đi chăm nom cháu trong S nên nhà đóng cửa nhưng gia đình chị H và anh em trong nhà có thường xuyên ghé để dọn dẹp và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khoảng năm 2022, ông Y T2 có gọi cho chị H hỏi có đồng ý bán đất không? Với giá là 400.000.000đ thì chị H không đồng ý bán, sau đó chị H thấy có người đến cắm biển bán đất thì mới biết việc ông Y T2 đã tự ý chuyển chuyển nhượng thửa đất này cho người khác chưa thông qua ý kiến của chị H. Hiện nay được biết gia đình ông Y T2 đã nhượng diện tích đất này của chị tôi cho ông Trịnh Hữu T4 và bà Lê Thị P, sau đó ông T4 và bà P tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lâm Văn V và bà Đinh Thị Thương M. Việc chuyển nhượng diện tích đất này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của

chị tôi nên chị tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Y Thun Buôn K và bà H'Suăn N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích trên cho chị tôi là bà Nguyễn Thị Hoa H. Đồng thời xem xét tuyên các hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông Y T2 với ông Trịnh Hữu T4, Lê Thị P cùng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trịnh Hữu T4, Lê Thị P với ông Lâm Văn V, bà Đinh Thị Thương M là vô hiệu.

**** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Y Thun Buôn K là ông Hoàng Văn T3 trình bày:***

Vào ngày 29/03/2005 ông Y Thun Buôn K có ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay có xác nhận của UBND thị trấn E vào ngày 11/04/2005 và ông Y Thun Buôn K cũng đã xác nhận về việc này là đúng sự thật. Với giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) theo Y T2 xác định, tuy nhiên việc chuyển nhượng này chỉ có ông Y Thun Buôn K ký tên vào giấy chuyển nhượng, tại thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 332064 (cũ 0366086), tờ bản đồ số 38 (cũ 19), thửa đất số 425 (cũ 73) được sở T7 tỉnh cấp vào ngày 22/07/2021 (cũ 01/12/1999) là tài sản chung hợp nhất của hộ gia đình, vợ cùng các thành viên trong gia đình không đồng ý bán nên đã không ký vào hợp đồng chuyển nhượng (gồm bà H Suăn N6, ông Y Benôni N7, bà H Pri N5, bà H Li Ni Na N2). Việc chuyển nhượng này do một mình ông Y Thun Buôn Krông T5 thực hiện và tự đi xác nhận ở Ủy bản nhân dân thị trấn E.

Trong thời gian đó gia đình ông Y Thun Buôn K và bà H Suăn N6 làm ăn có vay vốn bên ngoài của các bà Lê Thị D1, Đoàn Thị T6, H Soát N8 tổng số tiền nợ gốc là 3.683.000.000 đồng và lãi suất. Tuy nhiên đến năm 2010 gia đình ông Y Thun Buôn K và bà H Suăn N6 không có khả năng trả nợ và bị kê biên thi hành án, bán đấu giá theo Quyết định số 03/2009/DSPT ngày 06/01/2009; Quyết định số 61/DSST/2009 ngày 29/4/2009: Quyết định số 01/2010/QĐSTT-ĐS ngày 29/10/2010 của Tòa án nhân dân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk, thì gia đình ông Y Thun Buôn K trả cho bà Lê Thị D1 số tiền 2.357.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án; trả cho bà Đoàn Thị T6 số tiền 156.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án, trả cho bà H'Soát N9 số tiền 1.300.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Toàn bộ tài sản gia đình ông Y Thun Buôn K và bà H Suăn N6 đều bị kê biên thi hành án cho nên diện tích 270 m^2 mà ông Y Thun

Buôn K bán cho bà H cũng bị kê biên. Tại thời điểm năm 2010 bà H đã được Chi cục thi hành án huyện Ea Kar hướng dẫn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar vào ngày 04/01/2010 và nộp tạm ứng án phí theo quy định. Nhưng đến ngày 18/01/2010 bà Nguyễn Thị Hoa H rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đình chỉ giải quyết tranh chấp, vì vậy Chi cục thi hành án huyện Ea Kar tiếp tục kê biên thì hành án. Do tài sản không đủ để thi hành án nên Chi cục thi hành án đã tạo điều kiện để cho các bên thỏa thuận. Ngày 24/6/2021, hộ gia đình ông Y Thun Buôn K (bao gồm Y Thun Buôn Krông, HSuăn Niê, Y Benôni N7, H Pri N5, H Li Ni Na Niệ) đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 603,5m2 (trong đó có 270m2), thuộc thửa đất số 425 (cũ 73), tờ bản đồ số 38 (cũ 19), đã được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 332064 ngày22/07/2021 cho ông Trịnh Hữu T4, bà Lê Thị P, địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và đã bàn giao thửa đất nêu trên cho ông Trịnh Hữu T4, bà Lê Thị P quản lý và sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2042, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 tại Văn phòng C. Tiền thu được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ông Trịnh Hữu T4. bà Lê Thị P nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar để trả nợ cho bà Lê Thị D1, bà Đoàn Thị T6, bà H'Soát N9.

Hiện tại gia đình ông Y Thun Buôn K và H Suăn N6 không còn tài sản nào để tiếp tục trả nợ, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 270m^2 cho bà Nguyễn Thị Hoa H đã diễn ra rất lâu từ 2005. Tuy nhiên đến năm 2010 hộ gia đình ông Y Thun Buôn K và H Suăn N6 bị yêu cầu thi hành án để trả nợ cho các bà Lê Thị D1, Đoàn Thị T6, H3. Nên bà H cũng biết và được chi cục thi hành án huyện Ea kar hướng dẫn khởi kiện tại tòa án nhưng bà H đã rút đơn khởi kiện, tòa án nhân dân huyện Ea kar đã đình chỉ giải quyết vì vậy tôi cho rằng bà H đã từ bỏ quyền lợi của mình và đến nay thời hiệu khởi kiện đã hết. Đối với khoản tiền mà thỏa thuận giá chuyển nhượng là 50.000.000đ nhưng ông Y T2 chưa nhận khoản tiền này, chưa bàn giao đất trên thực địa. Việc bà H xây dựng nhà trên đất thì ông Y T2 không biết.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y Thun Buôn K và bà H Suăn N6. Tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea kar xem xét giải quyết yêu cầu sau:

- Yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Thun Buôn K và bà Nguyễn Thị Hoa H theo điều 429 BLDS 2015 và điều 427 BLDS 2005. Tôi cho rằng thời hiệu khởi kiện của Hợp đồng chuyển nhượng đã hết.

- Yêu cầu áp dụng điều 217 BLTTDS 2015 đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Vậy kính mong Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

**** Đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar trình bày:***

Căn cứ Quyết định ủy quyền số 962/QĐ-CCTHADS ngày 23/5/2023 về việc tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar theo Thông báo thụ lý số 263/TB -TA ngày 24/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar thông báo kết quả quá trình thi hành án vụ ông Y Thun B và bà H'Suăn N để Tòa án nhân dân huyện Ea Kar được biết:

Căn cứ Bản án số: 03/DSPT ngày 6 tháng 01 năm 2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk và Quyết định thi hành án số: 89/QĐ-THA ngày 16/02/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar;

Căn cứ Bản án, Quyết định số: 61/QĐST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2009 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar và Quyết định thi hành án số: 146/QĐ-THA ngày 06 tháng 5 năm 2009;

Căn cứ Bản án số: 01/DSST ngày 29/10/2010 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar và Quyết định thi hành án số: 47/QĐ-THA ngày 02/10/2012 và số: 185/QĐ-THA ngày 26/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar thì buộc bà H'Suăn N và con gái là H4 Ni Na phải trả nợ cho bà H'Soát N9; trú tại: buôn T, TT E, huyện E;

Qua quá trình kiểm tra hồ sơ thì sau khi kê biên bà Nguyễn Thị Hoa H; trú tại K, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk là người liên quan, có khởi kiện tranh chấp tài sản tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar theo Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 03/2010/TƯAP-DS ngày 04/01/2010 , Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar đã hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết của Tòa án

nhân dân huyện Ea Kar, đến ngày 27/5/2010 Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số: 10/2010/QĐ-ĐC việc kiện vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hoa H và ông Y Thun B nên vụ việc tiếp tục được thi hành.

Quá trình xử lý tài sản hộ gia đình ông Y Thun Buôn K đã thỏa thuận tự bán toàn bộ tài sản của gia đình (kể cả 16.5m thi hành án để lại cho gia đình ông Y Thun Buôn K để ở) để lấy tiền nộp nghĩa vụ tại thi hành án. Xét thấy việc tự nguyện thỏa thuận bán toàn bộ tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án phù hợp quy định pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar đã thu tiền để hộ gia đình ông Y Thun Buôn Krông T5 bán tài sản để nộp tiền thi hành án và giải tỏa tài sản kê biên để người mua tài sản làm thủ tục chuyển quyền sử dụng theo quy định. Trong quá trình giải quyết vụ việc Chi cục đề nghị được vắng mặt

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn V trình bày:***

Tháng 12/2021 vợ chồng tôi mua lại thửa đất số 425 của vợ chồng bà Lê Thị P với tổng diện tích là 603,5m^2, với giá 2.330.000.000đ, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật. Tháng 9/2022 gia đình tôi đã chuyển đổi 95,2m^2 đất ở. Trong năm 2022 gia đình bà H đến sửa nhà, chiếm đất để ở (trước đây là nhà hoang).

Tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên các hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông Y T2 với ông Trịnh Hữu T4, Lê Thị P1 cùng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trịnh Hữu T4, Lê Thị P với ông Lâm Văn V, bà Đinh Thị Thương M là vô hiệu nên không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không có yêu cầu độc lập. Vì gia đình tôi mua đất và thủ tục cấp giấy chứng nhận đúng quy định, hợp pháp nên đề nghị tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Qúa trình giải quyết vụ án, xác minh tại chính quyền địa phương xác định từ trước đến nay trên địa bàn TDP C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk không có ai tên ông Trịnh Hữu T4 và bà Lê Thị P sinh sống nên không ghi nhận được ý kiến của ông T4 và bà P.

Qúa trình giải quyết vụ án, xác minh tại chính quyền địa phương xác định bà Đoàn Thị Thu H2, sinh năm 1996 có đăng ký thường trú tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk nhưng bà H2 đã đi làm ăn xa từ lâu, hiện nay không có mặt tại địa phương nên không ghi nhận được ý kiến của bà H2.

Qúa trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, tống đạt hợp lệ các đương sự là con của ông Y Thun Buôn K và bà H'Suăn N là H'Pri N1, sinh năm 1983 và Y BeNôNi N7, sinh năm 2000 nhưng các đương sự vẫn không tham gia tố tụng tại Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại biên bản lấy lời khai H Li Ni Na Niê xác định tôi là con của ông Y Thun Buôn K và bà H'Suăn N. Tôi thừa nhận chữ ký tại biên bản gia đình thống nhất chia lại số diện tích đất rẫy lập ngày 10/02/2008 và giấy ủy quyền lập ngày 28/5/2021 là chữ ký của tôi. Việc mua bán giữa bố mẹ tôi và bà H tôi không tham gia, không biết nội dung sự việc thế nào, do đó đối với nội dung vụ án tôi không có ý kiến gì, không có yêu cầu gì.

Đối với ngân hàng Đ – Chi nhánh Đ2 đã được Tòa án thông báo, đề nghị cử người tham gia tố tụng và cung cấp toàn bộ tài liệu chứng cứ thế chấp vay vốn của ông V và bà M nhưng Ngân hàng chỉ cung cung tài liệu chứng cứ, không cử người tham gia tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến của ngân hàng.

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk) đã quyết định:***

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 689 BLDS 2005

- Căn cứ vào khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14,ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoa H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 29/3/2005 giữa ông Y Thun Buôn K và bà Nguyễn Thị Hoa H đối với diện tích đất là 270m^2 (chưa trừ hàng lang giao thông), có xác nhận của UBND thị trấn E vào ngày 11/04/2005, tọa lạc tại Buôn T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, nhưng hiện

trạng phần diện tích bà H đang sử dụng là 267,3m^2 (trong đó có 24,3m^2 nằm trong hành lang giao thông). Nên diện tích sử dụng còn lại là 243m^2. Cụ thể có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đường T dài 6,09m; phía Đông Nam giáp thửa 434 dài 40,97m; phía Tây Bắc giáp phần còn lại của thửa 468 dài 40,09m; phía Tây Nam giáp thửa 354 dài 6m. Bà Nguyễn Thị Hoa H được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với diện tích đất nêu trên và sở hữu các tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 tường gạch, mái lợp tôn, trần tôn lạnh, nền lát gạch men có diện tích 75,6m^2 xây năm 2005; 01 giếng đào năm 2005, sâu 20m, miệng giếng có đường kính 1,2m; tường rào dài 65,9m (gồm hai đoạn 45m + 20,9m), móng gạch, trụ bề tông, lưới B40; 01 cổng sắt dài 6m, cao 2m đều xây dựng năm 2005.

Buộc ông Y Thun Buôn K, bà H'Suăn N, Y Benôni N7, H Pri N5, H Li Ni Na Niệ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2005 đối với diện tích 270m^2 đất nói trên. Các bên có tên trên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai và chịu các nghĩa vụ tài chính (nếu có). Bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất ở tại đô thị đúng theo quy định của pháp luật để thỏa mãn điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất được công chứng ngày 24/6/2021 giữa hộ gia đình ông Y Thun Buôn K (bao gồm Y Thun Buôn Krông, HSuăn Niê, Y Benôni N7, H Pri N5, H Li Ni Na Niệ) đối với diện tích đất 270m^2 thuộc một phần của thửa đất số 425 (cũ 73), tờ bản đồ số 38 (cũ 19), đã được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 332064 ngày 22/07/2021 cho ông Trịnh Hữu T4, bà Lê Thị P và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất được công chứng ngày 23/12/2021 giữa ông Trịnh Hữu T4, bà Lê Thị P (ủy quyền cho bà Đoàn Thị Thu H2) với ông Lâm Văn V, bà Đinh Thị Thương M đối với diện tích đất 270m^2 thuộc một phần của thửa đất số 425 (cũ 73), tờ bản đồ số 38 (cũ 19), tọa lạc tại Buôn T,thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Kiến nghị Sở T7, tỉnh Đắk Lắk thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 451683 cấp ngày 09/9/2022 cho ông Lâm Văn V, bà Đinh Thị Thương M và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 451684 cấp ngày

09/9/2022 cho ông Lâm Văn V, bà Đinh Thị Thương M để điều chỉnh đúng theo quy định.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Y Thun Buôn K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Pri N5, ông Trịnh Hữu T4, bà Lê Thị P, ông Lâm Văn V, bà Đinh Thị Thương M và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm.

Bị đơn ông Y T2 trình bày khi cơ quan thi hành án có quyết định kê biên thửa đất vào năm 2009 thì bà H đã khởi kiện ông Y T2, bà H S tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Quá trình giải quyết vụ án trước đây, ông T2, bà H S và bà H đã trình bày thống nhất với nhau về việc bà H đã giao đủ tiền mua đất và ông T2, bà H S đã bàn giao đất nên bà H đã rút đơn khởi kiện và vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đình chỉ giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk là bà Hồ Thị Thanh L trình bày: Tại thời điểm kê biên tài sản của ông Y T2, bà H S vào năm 2009 đối với diện tích đất đang tranh chấp thì trên đất đã có 01 ngôi nhà do bà H xây dựng. Sau đó, ông Y T2 và bà H S mới cung cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nên cơ quan thi hành án đã hướng dẫn bà H khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hữu T4 và bà Lê Thị P là ông Nguyễn Đức D trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T4, bà P và không đưa những người thừa kế của bà H S tham gia tố tụng là thiếu sót. Đất được ông T4, bà P mua thông qua cơ quan thi hành án và ngay tình nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bảo vệ quyền lợi cho ông T4, bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn V và người đại diện theo ủy quyền ông Đoàn Quang H5 trình bày: Việc ông V, bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hiện nay thửa đất đang được ông V thế chấp tại Ngân

hàng TMCP V1 – Phòng giao dịchh E. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời, các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các đương sự đã nộp trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Vụ việc có dấu hiệu hình sự và việc chuyển nhượng giữa bà H và ông Y T2, bà H S là có thật, cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng của ông V, bà M và ông T4, bà P. Những vấn đề trên là thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm dẫn đến không thể thi hành án được nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk) và giao hồ sơ vụ án lại cho cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Y Thun Buôn K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Pri N5, ông Trịnh Hữu T4, bà Lê Thị P, ông Lâm Văn V, bà Đinh Thị Thương M và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk đã được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[1] Đối với "Giấy nhượng bán đất rẫy" ngày 29/3/2005 giữa bà Nguyễn Thị Hoa H và ông Y Thun Buôn K, thì thấy:

Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19 được UBND huyện E cấp GCNQSDĐ ngày 01/12/1999 mang tên hộ ông Y Thun Buôn K, nhưng chỉ có một mình ông

Y T2 ký giấy sang nhượng đất cho bà H mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ tại thời điểm giao dịch những ai là thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất, ai có đủ năng lực hành vi dân sự tại thời điểm chuyể nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng có được tất cả thành viên có quyền thống nhất, ký tên hoặc ủy quyền cho ông Y T2 hay không. Bên cạnh đó, ngày 10/02/2008, hộ ông Y T2 lập biên bản họp gia đình thể hiện việc bị đơn ông Y T2, bà H S cùng các con xác nhận đã chuyển nhượng diện tích 270m^2 đất cho bà H; đây là tình tiết mâu thuẫn với lời khai của bị đơn và những người con của bị đơn (BL số 63). Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản họp nêu trên để cho rằng các thành viên trong gia đình đã biết việc chuyển nhượng 270m^2 cho bà H, không có ý kiến phản đối và từ đó công nhận tính hợp pháp của "Giấy nhượng bán đất rẫy" trên là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Ngoài ra, "Giấy nhượng bán đất rẫy" trên được xác lập ngày 29/3/2005 và đến ngày 14/6/2005 thì Bộ luật Dân sự năm 2005 mới có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng các quy định tại Điều 689 và Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 để đánh giá về hình thức và hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2005 là chưa phù hợp.

[2.2] Đối với việc kê biên thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19 thì thấy:

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã nhận đất, sử dụng đất và xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần đất này. Tại các biên bản xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar (nay là Phòng Thi hành án khu vực 7 – Đắk Lắk) và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk) đều thể hiện trên thửa đất số 73 có 01 nhà cấp 4 tường gạch, mái lợp tôn, trần tôn lạnh, nền lát gạch men có diện tích 75,6m^2 xây do bà H xây dựng vào năm 2005. Mặc dù, hiện nay thửa đất số 73 đã được chuyển đổi thành thửa đất số 425, thửa đất số 425 đã được tách thành các thửa đất số 468, 469 và đều được bị đơn chuyển nhượng cho bà P, ông T4. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc kê biên, định giá và xử lý tài sản thi hành án có bao gồm căn nhà do bà H xây dựng hay không; nếu có thì giá trị căn nhà được xác định, xử lý và thanh toán cho ai; nếu không thì quyền sở hữu căn nhà của bà H được bảo đảm như thế nào khi quyền sử dụng đất sau đó được chuyển giao cho ông T4, bà P.

Đồng thời, khi tài sản của gia đình ông Y T2, bà H6 bị kê biên để thi hành án vào năm 2009 thì bà H đã khởi kiện ông Y T2, bà H6 đối với giấy sang nhượng ngày 24/3/2005; trong đó, các bên thừa nhận việc chuyển nhượng đã hoàn tất, bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và giao đất cho nguyên đơn, nhưng sau đó diện tích đất này sau đó vẫn được xử lý trong quá trình thi hành án. Như vậy, cần làm rõ sau khi Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đình chỉ vụ án nêu trên thì bà H có tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền này hay không cũng như bà H có được thông báo, tham gia và bảo đảm quyền lợi trong quá trình Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar tiến hành kê biên đối với tài sản do mình tạo lập hay không.

[2.3] Về các vấn đề khác:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ông Hoàng Văn T3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Y T2 đã cung cấp Trích lục khai tử của bà H6, thể hiện bà H6 đã chết ngày 23/8/2024, là trước thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên, do đương sự không cung cấp thông tin này cho Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định ông Hoàng Văn T3 là người đại diện theo ủy quyền của bà H6 để tham gia tố tụng mà không xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H6, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này.

Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm chưa xác định đầy đủ tư cách người tham gia tố tụng, áp dụng sai pháp luật, có thiếu sót trong việc thu thập và đánh giá tài liệu, chứng cứ dẫn đến giải quyết vụ án chưa triệt để. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bị đơn ông Y Thun Buôn K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Pri N5, ông Trịnh Hữu T4, bà Lê Thị P, ông Lâm Văn V, bà Đinh Thị Thương M và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Y Thun Buôn K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Pri N5, ông Trịnh Hữu T4, bà Lê Thị P, ông Lâm Văn V, bà Đinh Thị Thương M và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk;

[1] Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk)

[2] Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Y Thun Buôn K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Pri N5, ông Trịnh Hữu T4, bà Lê Thị P, ông Lâm Văn V, bà Đinh Thị Thương M và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSNDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 7 – Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 7 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 7 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trịnh Văn Toàn