TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **287**/2025/DS-PT Ngày 30/7/2025 *"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Hồng;

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường, ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2025/TLPT-DS, ngày 08 tháng 5 năm 2025, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".* Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 274/2025/QĐXX-PT ngày 01 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 263/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Như H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (nay là xã B, tỉnh Hưng Yên); Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn L, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Đ, tỉnh Đắk Lắk); Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1989 - Luật sư của Công ty L. Địa chỉ: Số C, ngách D T, phường T, quận C, thành phố Hà Nội (nay là phường Y, thành phố Hà Nội); Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Đình T, sinh năm 1963 và bà Bùi Thị Y, sinh năm 1962. Nơi cư trú: Thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (nay là xã Đ, tỉnh Hương Yên); Đều vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Đình T: Ông Phạm H2, sinh năm 1953 – Luật sư của văn phòng luật sư Phạm H2 và cộng sự, thuộc đoàn luật sư tỉnh T. Địa chỉ: Thôn H, xã M, huyện H, tỉnh Thái Bình (nay là xã H, tỉnh Hưng Yên); Vắng mặt.

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

3.1 Bà Bùi Thị N, sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (nay là xã B, tỉnh Hưng Yên); Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị N: Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1970; Nơi thường trú: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (nay là xã B, tỉnh Hưng Yên); C ở hiện nay: Thôn L, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Đ, tỉnh Đắk Lắk); Có mặt.

3.2 Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn L, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Đ, tỉnh Đắk Lắk); Đều có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Như H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Như H và người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn Đ cùng trình bày:

Vào tháng 10 năm 1995 ông Nguyễn Như H, ông Phạm Đình T và ông Hoàng Văn Đ mua chung khoảng 4ha đất ở N, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk của gia đình ông Nguyễn Nghĩa H4, (ông H4 đã chết năm 2002), giá mua là 8.000.000 đồng/01ha. Tổng số tiền mua là 32.000.000 đồng. Số tiền mỗi người bỏ ra để mua đất chung là bằng nhau. Khi mua đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất ông H, ông T và ông Đ trồng lúa chung nhau. Khi thu hoạch, sau khi trừ chi phí đầu tư, số tiền còn lại chia làm 3 phần, mỗi người 1 phần.

Đến năm 1996 đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Đ và ông H nhờ ông H4 đi kê khai để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông H4 kê khai sai họ tên của ông H và ông T, trong khi đó không có tên của ông Đ. Đồng thời sai luôn cả số thửa đất, nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T và ông H vào năm 1996 bị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi năm 2018.

Tháng 5 năm1997 ông T chuyển về quê ở tỉnh Thái Bình, phần đất của ông T được khoảng 1,3 ha trong diện tích đất mua chung của ông H, ông T chuyển nhượng cho ông H với giá 10.000.000 đồng và được trừ vào số tiền 13.000.000 đồng ông T vay của ông H từ đầu năm 1997. Việc ông T bán phần đất cho ông H hai bên chỉ nói miệng với nhau, không lập hợp đồng mua bán hay giấy tờ gì.

Năm 2001 gia đình ông H chuyển về Thái Bình, ông H giao lại toàn bộ đất của mình cho ông Đ canh tác, gồm phần đất của ông H trong 4ha mua chung và phần đất ông H mua của ông T. Ông Đ đã sử dụng đất cho đến nay.

Trong quá trình làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông Nguyễn Gia M là cán bộ địa chính xã B, huyện L diện tích đất của ông H bị vượt hạn điền, nên phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T và bà Y với diện tích 7.000m^2. Thực tế ông T đã chuyển nhượng đất cho ông H từ năm 1997, ông H lại cho ông Đ thuê để trồng lúa từ đó đến nay.

Nay ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như H và ông Phạm Đình T đối với các thửa đất số 400, 395, 396, tờ bản đồ số 22, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT450790, BT450789, BT450788 do Ủy ban nhân dân huyện L cho ông Phạm đình T, bà Bùi Thị Y.

Căn cứ để yêu cầu công nhận hợp đồng được thể hiện bằng các chứng cứ gồm: "Đơn xin xác nhận" đề ngày 21/4/2015; "Giấy ủy quyền" đề ngày 12/5/2015; "Giấy ủy quyền" đề ngày 17/5/2018; "Văn bản xác nhận" đề ngày 24/5/2019 các văn bản

trên ông T đã xác nhận nội dung chuyển nhượng đất cho ông H nên mới ủy quyền cho ông H và con gái thực hiện các thủ tục về đất; Ngoài ra tại các vi bằng số 207/2023/VB-TPLĐB do Văn phòng T2 lập ngày 13/3/2023 và Vi bằng số 24/2023/VB-TPLĐA do Văn phòng T3 lập ngày 14/3/2023 thực hiện thì các nhân chứng đều xác nhận việc ông H và ông Đ là người nhận chuyển nhượng và quản lý sử dụng phần đất yêu cầu công nhận này.

2. Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Phạm Đình T, bà Bùi Thị Y trình bày:

Vào năm 1994 ông Phạm Đình T, ông Nguyễn Như H và ông Hoàng Văn Đ nhận chuyển nhượng chung 4ha đất ở cánh đồng 8/4, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk của ông Nguyễn Văn H5, số tiền chuyển nhượng là 32.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T, ông H và ông Đ cánh tác lúa chung nhau, đồng thời khai hoang thêm được 0,5ha. Nâng tổng diện tích làm chung lên 4,5ha.

Đến năm 1997 ông T xảy ra mâu thuẫn với ông H và ông Đ, nên ông T chuyển về tỉnh Thái Bình sinh sống. Diện tích đất trên ông H và ông Đ tiếp tục sử dụng. Năm 1996 phần đất của ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 080467 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/11/1996 cho hộ ông Nguyễn Văn T1.

Ngày 21/8/2018 Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định số: 1724/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 080467 đã cấp cho gia đình ông T. Lý do thu hồi: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Năm 2015 ông T ủy quyền cho ông H đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất của ông T trong diện tích đất chung của ông T, ông H và ông Đ.

Sau khi làm các thủ tục theo quy định thì các thửa đất của ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

Thửa đất số 395, tờ bản đồ số 22, diện tích 2958,6m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 450790.

Thửa đất số 396, tờ bản đồ số 22, diện tích 2979,4m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 450789.

Thửa đất số 400, tờ bản đồ số 22, diện tích 1067,7m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 450788.

Cả 03 thửa đất trên đều có địa chỉ tại: N, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, và 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/8/2019 cho ông Phạm Đình T, bà Bùi Thị Y.

Đối với chữ ký và chữ viết "Phạm Đình T" trong "Đơn xin xác nhận" đề ngày 21/4/2015 không phải do ông T ký và viết ra.

Chữ viết "Típ, Y" trong "Văn bản xác nhận" đề ngày 24/5/2019 không phải do ông T, bà Y viết ra.

Chữ ký và chữ viết "Phạm Đình T" trong "Giấy ủy quyền" đề ngày 12/5/2015

không phải do ông T ký và viết ra nhưng nội dung trong giấy ủy quyền đúng là ý kiến của ông T. Văn bản này do bà Bùi Thị D (là em dâu của bà Bùi Thị Y) viết và ký hộ ông T.

Chữ ký và chữ viết "Phạm Đình T, Bùi Thị Y" trong "Giấy ủy quyền" đề ngày 17/5/2018 là của ông T, bà Y.

Lý do ông T, bà Y ký vào giấy ủy quyền ngày 12/5/2015 và giấy ủy quyền ngày 17/5/2018 là để chị Nguyễn Thị H1 là con gái ông H giữ đất cho cho ông T, bà Y. Mục đích là để ông H và chị Nguyễn Thị H1 con gái ông H giữ hộ đất không để ông Đ chiếm đoạt đất.

Nay ông Nguyễn Như H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T 7.000m² đất thuộc các thửa đất số 400, 395, 396, tờ bản đồ số 22 tại xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk thì ông T, bà Y không đồng ý. Vì vợ chồng ông T, bà Y không chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông H, bà N như ông H, bà N trình bày.

3. Quá trình tham gia tố tụng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1 Bà Bùi Thị N trình bày: Bà Bùi Thị N là vợ của ông Nguyễn Như H, là em gái của bà Bùi Thị Y là vợ ông T. Bà N thống nhất với lời khai của ông H về việc ông H đã nhận chuyển nhượng đất chung với ông T và ông Đ, cũng như việc ông H nhận chuyển nhượng đất của ông T.

Bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T, chuyển nhượng các thửa đất 400, 395, 396, tờ bản đồ số 22 tại xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

3.2 Ông Hoàng Văn Đ, bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Vợ chồng ông Đ, bà N thống nhất với lời khai của ông H về việc ông H, ông T và ông Đ nhận chuyển nhượng đất chung nhau và việc ông T đã chuyển nhượng lại phần đất của mình cho ông H. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông H5, ông Đ, ông H và ông T canh tác lúa chung nhau, đến năm 1996 ông T về Thái Bình, năm 1997 ông H cũng về Thái Bình. Ông H giao lại phần đất của mình và phần đất nhận chuyển nhượng của ông T cho ông Đ sử dụng. Vợ chồng ông Đ, bà H3 đã sử dụng đất để canh tác lúa từ đó đến nay. Quá trình sử dụng ông Đ khai hoang thêm 0,5ha.

4. Quá trình tham gia tố tụng những người làm chứng trình bày:

4.1. Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/4/2024 (BL180) **chị Nguyễn Thị H1 trình bày:** Chị H1 là con của ông H, bà N. Chị thống nhất với lời khai của ông H về việc ông T đã chuyển nhượng đất cho ông H. Ngày 17/5/2018 ông T, bà Y đã ủy quyền cho chị H1 để làm các thủ tục đối với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 080467 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/11/1996 cho ông T1, phần được cấp giấy chứng nhận cho ông T và ông H bị sai thông tin, phần đất ông Đ thì chưa được cấp giấy chứng nhận. Do các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định, khi chị H1 thực hiện công việc thì có liên hệ ông Nguyễn Gia M là cán bộ địa chính xã B, huyện L và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L để làm thủ tục thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T và ông H. Sau khi nghe anh M hướng dẫn thì anh M nói là trường hợp cấp hết cho ông H và ông Đ thì sẽ vượt hạn điền nên đối

với phần vượt hạn điền phải để đứng tên ông T sau đó làm thủ tục sang tên cho bố chị H1 là ông Nguyễn Như H, mặc dù bà H1 không đồng ý, nhưng ông H vẫn chấp nhận. Đến khi đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì ông T, bà Y thay đổi ý kiến và không thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho ông H.

4.2 Tại biên bản ghi lời khai ngày 23/4/2020 (BL185) **chị Phạm Thị N1 trình bày:**

Chị N1 là con của ông T, bà Y. Chị N1 thống nhất với lời khai của ông T về việc ông T nhận chuyển nhượng đất và canh tác lúa chung với ông H và ông Đ, cũng như phần đất của ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/5/2018 ông H, chị H1 nói với ông T, bà Y là ông Đ có ý định chiếm đất của gia đình ông T và gia đình ông H. Ông H, chị H1 nói ông T, bà Y làm giấy ủy quyền cho chị H1 để chị H1 vào xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk giữ đất cho ông H và ông T. Do tin tưởng là anh trong nhà nên ông T nói chị N1 viết giấy ủy quyền sau đó ông T, bà Y ký vào giấy ủy quyền.

4.3 Tại biên bản làm việc ngày 10/6/2024 (BL221) **ông Nguyễn Gia M trình bày:**

Vào tháng 4 năm 2015 ông Nguyễn Gia M là cán bộ địa chính của UBND xã B, huyện L đến UBND xã đề nghị ông Minh xác N2 vào đơn xin xác nhận đề ngày 21/4/2015 người làm đơn là ông Phạm Đình T, để ông T điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 080467, sau khi ông Minh xác N2 vào đơn thì đã đưa lại cho ông H, sau đó ông M không thấy ông H nộp lại đơn xác nhận trên cho ông M, ông M không nhận "đơn xin xác nhận đề ngày 21/5/2015" người làm đơn là ông Phạm Đình T kể cả bản gốc và bản sao. Ông M cũng không hướng dẫn cho ông H làm giấy chứng nhận cho ông T vì lý do vượt hạn điền đối với diện tích đất ông H cho rằng ông T đã bán cho mình. Hiên nay cơ quan hoặc cá nhân nào đang quản lý đơn xác nhận thì ông M không biết. Ông M chỉ xác nhận với nội dung điều chỉnh lại tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 080467 đúng với tên ông Phạm Đình T. Ông M không xác nhận việc ông T chuyển nhượng đất cho ông H.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-DS ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Các điều 144, 147, 157, 158, 165, 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229; khoản 1 Điều 235; Các điều 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 189, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 26; Điều 31; 236 Bộ luật đất đai năm 2024; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14; khoản 6 Điều 15; khoản 1 Điều 26 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Như H về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như H với ông Phạm Đình T và bà Bùi Thị Y, chuyển nhượng các thửa đất:

Thửa đất số 395, tờ bản đồ số 22, diện tích 2958,6m^2. Địa chỉ thửa đất: N, xã B,

huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 450790.

Thửa đất số 396, tờ bản đồ số 22, diện tích 2979,4m^2. Địa chỉ thửa đất: N, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 450789.

Thửa đất số 400, tờ bản đồ số 22, diện tích 1067,7m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 450788.

Cả 03 thửa đất trên đều có địa chỉ tại: N, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, và 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/8/2019 cho ông Phạm Đình T, bà Bùi Thị Y.

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

Ngày 17/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Như H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-DS ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Như H là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Như H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-DS ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đắk Lắk).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Nguyễn Như H nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, tuy nhiên, phiên tòa được mở lại lần thứ 2 và đương sự đã được tống đạt giấy báo phiên tòa hợp lệ, nên Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Như H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Phạm Đình T, bà Bùi Thị Y đối với các thửa đất số: 400, 395, 396, tờ bản đồ số 22 tại xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Ông T cho rằng việc thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện vào tháng 5 năm 1997, sau khi ông T chuyển về quê ở tỉnh Thái Bình, phần đất của ông T được sử dụng khoảng 1,3 ha trong diện tích đất mua chung. Việc chuyển nhượng được thực hiện với giá 10.000.000 đồng và số tiền chuyển nhượng này được khấu trừ vào số tiền 13.000.000 đồng ông T vay của ông H từ đầu năm 1997. Ông H xác định khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên chỉ nói miệng với nhau và không lập hợp đồng mua bán hay có giấy tờ gì khác.

Thấy rằng, ý kiến trình bày của ông H không được ông T thừa nhận và nguyên đơn ông H không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc khấu trừ nợ đối với số tiền 10.000.000 đồng để từ đó ông T chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông H như ông H đã trình bày.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ kiện ông H đưa ra các căn cứ để xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông T, bà Y bao gồm: "Đơn xin xác nhận" đề ngày 21/4/2015; "Giấy ủy quyền" đề ngày 12/5/2015; "Giấy ủy quyền" đề ngày 17/5/2018; "Văn bản xác nhận" đề ngày 24/5/2019. Thấy rằng:

Đối với "đơn xin xác nhận đề ngày 21/4/2015" có thể hiện nội dung: *"Vào cuối vụ lúa đông xuân năm 1997 vì điều kiện sức khỏe, mất mùa lúa lại quá rẻ mạt ... nên đã nhượng lại diện tích canh tách và bìa đỏ cho chú Nguyễn Như Hg văn Đ... Ruộng đã bán bìa đỏ giao cho hai chú từ năm đó tôi trở về quê sinh sống, chú H và Đ vẫn canh tác ổn định từ đó đên bây giờ không xảy ra tranh chấp với các hộ khác..."*. Tuy nhiên, tài liệu chứng cứ mà ông H cung cấp trên chỉ là bản phô tô, ông H không cung cấp được bản gốc và không yêu cầu tòa án trưng cầu, giám định chữ ký, chữ viết, mặt khác thì ông T không thừa nhận nội dung, cũng như chữ ký, chữ viết trong chứng cứ này nên không có căn cứ để xác định nội dung tại giấy xác nhận trên là đúng.

Đối với chứng cứ là "Giấy ủy quyền" đề ngày 12/5/2015, ông T xác định chữ ký chữ viết người làm đơn không phải do ông T ký và viết ra nhưng nội dung trong giấy ủy quyền đúng là ý kiến của ông T. Văn bản này do bà Bùi Thị D (là em dâu của bà Bùi Thị Y) viết và ký hộ ông T. Xét nội dung ủy quyền chỉ thể hiện việc ông T ủy quyền cho ông H đứng ra đại diện cho ông T để giải quyết thủ tục liên quan đến pháp lý để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng tên ông T và đúng diện tích canh tác tại cánh đồng 8/4 thuộc xã B, ngoài ra không thể hiện nội dung chuyển nhượng hay nội dung nào khác có liên quan đến việc chuyển nhương đất giữa các bên.

Đối với "Giấy ủy quyền" đề ngày 17/5/2018 là do chị Phạm Thị N1 (con gái ông T, bà Y) viết, thể hiện nội dung: Trước năm 1996 ông T, bà Y có khai hoang được một diện tích đất trồng lúa nước tại cánh đồng 8/4 thuộc xã B, sau đó vì nhiều lý do nên ông T, bà Y đã ra B và chuyển diện tích đất trồng lúa này cho vợ chồng em là ông H, bà N. Ông T, bà Y đồng ý ủy quyền cho chị Nguyễn Thị H1 (con gái ông H) hỗ trợ và thay mặt ông T, bà Y thực hiện mọi quyền theo quy định pháp luật đối với diện tích quyền sử dụng đất được ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 080467 do UBND huyện L cấp ngày 18/11/1996 để giúp ông T, bà Y làm xong tất cả thủ tục giao dịch cần thiết để chứng nhận quyền sử dụng đất cho các em (tức ông H, bà N) theo đúng thực tế. Xét Giấy ủy quyền trên được ông T, bà Y thừa nhận chữ ký bên ủy quyền, nhưng nội dung trong giấy ủy quyền cũng không thể hiện nội dung liên quan đến chuyển nhượng đất giữa ông H và ông T.

Đối với "Văn bản xác nhận" đề ngày 24/5/2019, thấy rằng nội dung trong giấy ủy quyền không thể hiện nội dung nào liên quan đến việc ông T đồng ý chuyển nhượng đất đối với các thửa 400, 395, 396, tờ bản đồ số 22 tại xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk cho ông H.

Ngoài ra, căn cứ các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập có trong hồ sơ vụ án gồm các hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất số 400, 395, 396, tờ bản đồ số 22 tại xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Bl 163-177), thì thấy rằng ông H là người được ủy quyền và thực hiện công việc ủy quyền như nội dung các giấy ủy quyền đã phân tích nêu trên để ông T được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 19/8/2019 thì công việc ủy quyền đã hoàn thành và ông T đã được UBND huyện Lắk cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 400, 395, 396, tờ bản đồ số 22.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn ông H và chị H1 trình bày do cán bộ địa chính xã B lúc bấy giờ là ông Nguyễn Gia M hướng dẫn nếu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H luôn thì dẫn đến việc ông H bị cấp vượt hạn điền nên các thửa đất đang tranh chấp phải làm tên của ông T, bà Y trước rồi chuyển tên cho ông H, ông Nguyễn Gia M là người hướng dẫn viết đơn xin xác nhận đề ngày 21/4/2015 để ông T ký. Tuy nhiên, ý kiến trình bày trên của ông H không được ông Nguyễn Gia M thừa nhận, trong nội dung đơn xin xác nhận đề ngày 21/4/2015 thì ông M cũng chỉ xác nhận với nội dung điều chỉnh lại tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 080467 đúng với tên ông Phạm Đình T, nên không có cơ sở để xem xét đối với ý kiến trình bày của ông H, chị H1 về nội dung này.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ kiện, ông H có giao nộp các vi bằng số 207/2023/VB-TPLĐB do Văn phòng T2 lập ngày 13/3/2023 và Vi bằng số 24/2023/VB-TPLĐA do Văn phòng T3 lập ngày 14/3/2023 thực hiện, thấy rằng tại vi bằng số 207 thì chỉ ghi nhận ý kiến trao đổi của những người thực hiện vi bằng, tương tự đối với Vi bằng số 24 cũng chỉ mang tính chất ghi nhận ý kiến trình bày, nên không có căn cứ xác định việc cấn trừ nợ từ số tiền 10.000.000đ để nhận chuyển nhượng đất như ông H trình bày, cũng như làm căn cứ để chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Y đối với thửa 400, 395, 396.

Ngoài ra quá trình giải quyết vụ kiện tại cấp sơ thẩm, cũng như tại đơn kháng cáo ông H yêu cầu Tòa án áp dụng các Án lệ số 40/2021/AL và Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành. Tuy nhiên, thấy rằng đối với Án lệ số 40 được được áp dụng đối với quan hệ pháp luật tranh chấp về thừa kế tài sản và tình huống án lệ đưa ra không có nội dung tương đồng với vụ án mà ông H khởi kiện, tương tự đối với Án lệ số 55 cũng không có nội dung tương đồng với yêu cầu khởi kiện của ông H trong vụ án này nên việc đề nghị áp dụng Án lề số 40 và 55 để giải quyết trong vụ án này của nguyên đơn ông H là không phù hợp.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Như H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như H và ông Phạm Đình T đối với các thửa đất số 400, 395, 396, tờ bản đồ số 22, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT450790, BT450789, BT450788 do Ủy ban nhân dân huyện L ngày 19/8/2019 cho ông Phạm

Đình T, bà Bùi Thị Y là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Như H là không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-DS ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do nguyên đơn ông Nguyễn Như H thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Như H theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Như H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-DS ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đắk Lắk).

Áp dụng Điều 221, Điều 500, 501 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 179 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Như H về việc:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như H với ông Phạm Đình T và bà Bùi Thị Y đối với các thửa đất gồm: Thửa đất số 395, tờ bản đồ số 22, diện tích 2958,6m^2 được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 450790 ngày 19/8/2019 cho ông Phạm Đình T, bà Bùi Thị Y; Thửa đất: số 396, tờ bản đồ số 22, diện tích 2979,4m^2 được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 450789 ngày 19/8/2019 cho ông Phạm Đình T, bà Bùi Thị Y; Thửa đất: số 400, tờ bản đồ số 22, diện tích diện tích 1067,7m^2 được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 450788 ngày 19/8/2019 cho ông Phạm Đình T, bà Bùi Thị Y; Địa chỉ các thửa đất tại: N, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Đ, tỉnh Đắk Lắk).

[2]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Như H phải chịu 4.500.000 đồng (*Bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 4.500.000 đồng (*Bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) ông H đã nộp và chi phí xong tại Toà án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đắk Lắk).

[3]. Về án phí: Ông Nguyễn Như H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Như H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0020942 ngày 14 tháng 03 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng THADS khu vực 6 - Đắk Lắk) .

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

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

Nơi nhận:
- Tòa Phúc thẩm TAND tối cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 6;
- Phòng THADS khu vực 6;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Hồng