TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2025/DS-ST
Ngày: 14 - 10 - 2025
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy nội dung biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - ĐẮK LẮK

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Năng Quân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Khắc Vũ
2. Ông Võ Ánh Sửu

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Lê Hằng Nga - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Hà - Chức vụ: Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2025/TLST-DS, ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy nội dung biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2025/QĐXX-ST, ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị N; địa chỉ cũ: Thôn 15, xã Pơng D, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ hiện nay: Thôn 15, xã Pơng D, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Rah Lan Y Tr và bà Nay H' D; địa chỉ cũ: Buôn K, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ hiện nay: Buôn K, xã Ea H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nay Y H; địa chỉ cũ: Buôn H, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ hiện nay: Buôn H, xã Ea H, tỉnh Đắk Lắk (theo giấy ủy quyền ngày 23/6/2025). Có mặt

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

3.1. Ông Ksơr Y Nh và bà Nay H'Kh; địa chỉ cũ: Buôn K, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ hiện nay: Buôn K, xã Ea H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

3.2. Ông Nay Gr và bà Ksơr H'Ch; địa chỉ cũ: Buôn K, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ hiện nay: Buôn K, xã Ea H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

3.3. Chi cục thi hành án dân sự huyện E - Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Đắk Lắk. Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh T - Chấp hành viên. Vắng mặt

3.4. Văn phòng Công chứng Trần Thị T - Nay là Văn phòng công chứng Trương Công Ngh; địa chỉ cũ: Tổ dân phố 12, thị trấn Ea D, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ hiện nay: Thôn 12, xã Ea D, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 09 tháng 4 năm 2025, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bà Trần Thị N trình bày:

Ngày 08/12/2017 vợ chồng ông Rah Lan Y Tr có vay của bà Trần Thị N số tiền 70.000.000 đồng, không thế chấp tài sản gì. Sau đó, bà N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Rah Lan Y Tr phải trả số tiền trên. Tại bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm đều buộc ông Rah Lan Y Tr, bà Nay H'D phải trả cho bà N số tiền gốc và lãi suất 85.300.913 đồng. Ngày 07/11/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo xác minh điều kiện thi hành án tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo thì được biết ông Rah Lan Y Tr, bà Nay H' D đã chuyển nhượng các tài sản cho người khác, cụ thể như sau:

- Ngày 22/9/2023 ông Rah Lan Y Tr, bà Nay H' D chuyển nhượng thửa đất số 195, tờ bản đồ số 5, diện tích 682m²; thửa đất số: 105, tờ bản đồ số: 01 diện tích 5201m² cho ông Ksơr Y Nh, bà Nay H'Kh hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, hiện nay đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo đăng ký biến động sang tên cho ông Ksơr Y Nh và bà Nay H'Kh.

- Ngày 22/9/2023 ông Rah Lan Y Tr, bà Nay H'D chuyển nhượng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 56, diện tích 13172,6m^2 cho ông Nay Gr, bà Ksơr H'Ch hợp đồng chuyển nhượng được công chứng và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo đăng ký biến động sang tên cho ông Nay Gr và bà Ksơr H'Ch.

Tuy nhiên, ông Rah Lan Y Tr và bà Nay H' D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà N theo các bản án trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Tuyên bố 03 (ba) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2023 giữa ông Rah Lan Y Tr, bà Nay H' D với ông Ksơr Y Nh, bà Nay H'Kh và ông Nay Gr, bà Ksơr H'Ch được công chứng tại Văn phòng Văn phòng công

chứng Trần Thị T theo các số công chứng 001992, 001993, 001994 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Yêu cầu hủy nội dung biến động đối của các giấy CNQSDĐ số BX 399929, số BĐ 959419 đã được đăng ký biện động sang tên cho ông Ksơr Y Nh, bà Nay H'Kh; giấy CNQSDĐ số BP 335368 đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Nay Gr, bà Ksơr H'Ch.

Lý do hủy hợp đồng để vợ chồng ông Rah Lan Y Tr có tài sản trả nợ cho bà N. Ngoài ra, bà N không yêu cầu gì thêm.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nay Y H trình bày:* Tại Bản án số 220/2021/DS-PT ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk buộc ông Rah Lan Y Tr, bà Nay H' D phải trả cho bà Trần Thị N số tiền gốc và lãi suất là 85.300.913 đồng. Tuy nhiên, do vợ chồng ông Rah Lan Y Tr không có tài sản gì nên không có khả năng trả khoản nợ trên cho bà Trần Thị N vì các thửa đất số 195, tờ bản đồ số 5, diện tích 682m²; thửa đất số 105, tờ bản đồ số 01, diện tích 5201m² đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV - CN Bắc Đắk Lắk - PGD Ea H'Leo để bảo đảm cho khoản vay 750.000.000 đồng và thửa đất số 89, tờ 56, diện tích 13172,6m^2 đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - CN huyện Ea H'Leo để bảo đảm cho khoản vay 230.000.000 đồng. Do các khoản nợ đã quá hạn, chuyển sang nợ xấu và không có khả năng thanh toán, ngày 17/9/2023 vợ chồng ông Ksơr Y Nh và vợ chồng ông Nay Gr có đưa tiền cho vợ chồng ông Rah Lan Y Tr để thanh toán các khoản nợ đã quá hạn tại các Ngân hàng, sau khi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa đăng ký thế chấp sẽ làm thủ tục chuyển nhượng các tài sản trên vợ chồng ông Ksơr Y Nh và vợ chồng ông Nay Gr.

Sau khi vợ chồng ông Ksơr Y Nh và vợ chồng ông Nay Gr đưa tiền cho vợ chồng ông Rah Lan Y Tr trả nợ Ngân hàng (cụ thể, vợ chồng ông Nay Gr đưa 230.000.000 đồng để trả nợ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - CN huyện Ea H'Leo; vợ chồng ông Ksơr Y Nh đưa 650.000.000 đồng và cho vợ chồng ông Rah Lan Y Tr vay thêm 100.000.000 đồng để trả cho đủ khoản nợ tại Ngân hàng Ngân hàng BIDV - CN Bắc Đắk Lắk - PGD Ea H'Leo), ngày 20/9/2023 vợ chồng ông Rah Lan Y Tr trả xong các khoản nợ tại các Ngân hàng, đến ngày 21/9/2023 được xóa thế chấp theo quy định.

Ngày 22/9/2023 vợ chồng ông Rah Lan Y Tr chuyển nhượng thửa đất số 195, tờ bản đồ số 5, diện tích 682m² giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000 đồng (giá thực tế 400.000.000 đồng) và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 01 diện tích 5201m² giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng (giá thực tế 250.000.000 đồng) cho vợ chồng ông Ksơr Y Nh hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định, ngày 11/10/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo đăng ký biến động sang tên cho ông Ksơr Y Nh và bà Nay H'Kh.

Ngày 22/9/2023 vợ chồng ông Rah Lan Y Tr chuyển nhượng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 56, diện tích 13172,6m^2 cho ông Nay Grinh, bà Ksơr H'Ch giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 130.000.000 đồng (giá thực tế 230.000.000 đồng) hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định, ngày 11/10/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo đăng ký biến động sang tên cho ông Nay Gr và bà Ksơr H'Ch.

Do đó, vợ chồng ông Rah Lan Y Tr chuyển nhượng các thửa đất trên cho vợ chồng ông Ksơr Y Nh và vợ chồng ông Nay Gr là để trả nợ quá hạn tại Ngân hàng không phải tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà Trần Thị N, đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Mặt khác, vợ chồng ông Rah Lan Y Tr đã bàn giao các thửa đất trên cho vợ chồng ông Ksơr Y Nh và vợ chồng ông Nay Gr quản lý, sử dụng ổn định và canh tác từ năm 2023 cho đến nay.

- *Ông Ksơr Y Nh và bà Nay H'Kh trình bày:* Vợ chồng ông Ksơr Y Nh có nhận chuyển nhượng thửa đất số 195, tờ bản đồ số 5, diện tích 682m² giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 120.000.000 đồng (thực tế là 400.000.000 đồng, thửa đất này có đất ở, có nhà cấp 4); thửa đất số 105, tờ bản đồ số 01, diện tích 5201m² giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 100.000.000 đồng (thực tế 250.000.000 đồng, thửa đất này có cà phê, tiêu, sầu riêng…) của vợ chồng ông Rah Lan Y Tr vào ngày 22/9/2023 hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định. Tuy nhiên, trước khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng các tài sản trên vợ chồng ông Rah Lan Y Tr đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV - CN Bắc Đắk Lắk - PGD Ea H'Leo để bảo đảm cho khoản vay, hiện đã quá hạn, không có khả năng trả nợ và chuyển sang nợ xấu, nên vợ chồng ông Ksơr Y Nh đã thỏa thuận với vợ chồng ông Rah Lan Y Tr là vợ chồng ông Ksơr Y Nh giao 650.000.000 đồng và cho vợ chồng ông Rah Lan Y Tr vay 100.000.000 đồng để trả cho đủ khoản vay tại Ngân hàng với điều kiện khi vợ chồng ông Rah Lan Y Tr trả nợ xong, rút giấy CNQSDĐ và xóa thế chấp sẽ chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Ksơr Y Nh, thửa đất trên đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Ksơr Y Nhớ và bà Nay H'Kh. Đồng thời, các thửa đất này vợ chồng ông Ksơr Y Nh đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2023 cho đến nay không có tranh chấp.

Mặt khác, trước khi nhận chuyển nhượng các thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng, đồng thời các tài sản này chưa bị kê biên để thi hành án, vợ chồng ông Ksơr Y Nh nhận chuyển nhượng ngay tình, đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng trên có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- *Ông Nay Gr và bà Ksơr H'Ch trình bày:* Vợ chồng ông Rah Lan Y Tr có thế chấp thửa đất số 56, tờ bản đồ số 89, diện tích 13172,6m^2 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn việt nam - CN huyện Ea H'leo để vay vốn. Tuy

nhiên, vợ chồng ông Rah Lan Y Tr không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, nên vợ chồng ông Nay Gr đã thỏa thuận với Ngân hàng và vợ chồng ông Rah Lan Y Tr là vợ chồng ông Nay Gr đưa 230.000.000 đồng cho ông Rah Lan Y Tr để trả khoản vay đã quá hạn tại Ngân hàng, rồi rút bìa đỏ, xóa thế chấp và làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nay Gr. Sau khi vợ chồng ông Nay Gr đưa tiền cho vợ chồng ông Rah Lan Y Tr trả nợ cho Ngân hàng và được xóa thế chấp theo quy định, ngày 22/9/2023 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 89, diện tích 13172,6m^2, theo GCNQSDĐ số BP 335368, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 130.000.000 đồng (giá thực tế 230.000.000 đồng, tại thời điểm nhận chuyển nhượng tài sản trên đất không có gì, chỉ có đất trắng) hợp đồng được công chứng theo quy định và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động sang tên cho ông Nay Grinh và bà Ksơr H'Ch.

Trước khi nhận chuyển nhượng tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông Rah Lan Y Tr, khoản vay đã quá hạn, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên chưa bị kê biên, vợ chồng ông Nay Gr nhận chuyển nhượng ngay tình, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Vợ chồng ông Nay Gr quản lý, sử dụng, canh tác ổn định từ năm 2023 cho đến nay không tranh chấp với ai.

- *Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Đắk Lắk trình bày:* Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 220/2021/DS-PT, ngày 14/12/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk buộc ông Rah Lan Y Tr, bà Nay HD phải trả cho bà Trần Thị N số tiền 85.300.913 đồng (trong đó, tiền gốc 70.000.000 đồng và 15.300.913 đồng tiền lãi). Tuy nhiên, qua xác minh điều kiện thi hành án thì được biết vợ chồng ông Rah Lan Y Tr có tài sản là thửa đất số 195, tờ bản đồ số 5, diện tích 682m²; thửa đất số 105, tờ bản đồ số 01, diện tích 5201m² và thửa đất số 89, tờ bản đồ số 56, diện tích 13172,6m^2. Ngoài các tài sản trên thì vợ chồng ông Rah Lan Y Tr không có tài sản nào khác để thi hành án. Ngày 07/11/2024 Phòng THADS khu vực 9 – Đắk Lắk xác minh điều kiện thi hành án tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'leo – Nay là Chi nhánh khu vực Ea H'Leo thì được biết ông Rah Lan Y Tr, bà Nay HD đã chuyển quyền sở hữu, sử dụng các tài sản trên cho người khác cụ thể: Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 5, diện tích 682m²; thửa đất số 105, tờ bản đồ số 01, diện tích 5201m² chuyển nhượng cho ông Ksơr Y Nh, bà Nay H'Kh; thửa đất số 89, tờ 56, diện tích 13172,6m^2 đã chuyển nhượng cho ông Nay Grinh và bà Ksơr H' Ch.

Hiện nay các thửa đất trên đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'leo đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông Ksơr Y Nh và vợ chồng ông Nay Gr theo quy định.

Việc ông Rah Lan Y Tr, bà Nay HD chuyển quyền sở hữu, sử dụng các tài sản trên sau khi Bản án số: 220/2021/DS- PT ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật và không sử dụng khoản tiền thu được để thi

hành án là vi phạm điểm a khoản 11 Điều 1 Nghị định số: 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 và khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Văn phòng Công chứng Trương Công Ngh trình bày:* Ngày 22/9/2023 Văn phòng có tiếp nhận và công chứng 03 (ba) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông Rah Lan Y Tr và bà Nay H'Dj, theo số công chứng 001992, 001993, 001994, Quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Qua trình kiểm tra hồ sơ công chứng số 001992, 001993, 001994, Quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/09/2023 đều tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, các bên đảm bảo năng lực hành vi dân sự và tự nguyện tham gia giao dịch, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng rõ ràng, việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; căn cứ Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Năm về việc:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2023 giữa ông Rah Lan Y Tr, bà Nay H' D với ông Ksơr Y Nh, bà Nay H'Kh đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 5, diện tích 682m²; địa chỉ tại Buôn Kra, xã Ea Hiao, tỉnh Đắk Lắk và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 01, diện tích 5201m²; địa chỉ tại Buôn Mnút, xã Ea Sol (nay là xã Ea Hiao), tỉnh Đắk Lắk được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T - Nay là Văn phòng công chứng Trương Công Ngh, theo số công chứng 001992, 001994 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2023 giữa ông Rah Lan Y Tr, bà Nay H' D với ông Nay Gr, bà Ksơr H'Ch đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 56, diện tích 13172,6m^2; địa chỉ tại thôn 5B, xã Ea Hiao, tỉnh Đắk Lắk, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T - Nay là Văn phòng công chứng Trương Công Ngh, theo số công chứng 001993, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Yêu cầu hủy nội dung biến động của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 399929, BĐ 959419 và số BP 335368 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo - Nay là Chi nhánh khu vực Ea H'Leo xác nhận

nội dung biến động sang tên cho ông Ksơr Y Nh, bà Nay H'Kh và ông Nay Gr, bà Ksơr H'Ch.

Ngoài ra, bà Trần Thị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy nội dung biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", bị đơn ông Rah Lan Y Tr và bà Nay H'D cùng cư trú tại Buôn Kr, xã Ea H, tỉnh Đắk Lắk. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 5 và Điều 6 Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Theo điểm 2 mục II Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt... Do đó, Hội đồng xét xử không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo - Nay là Chi nhánh khu vực Ea H'Leo tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

2. Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố 03 (ba) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2023 được ký kết giữa vợ chồng ông Rah Lan Y Tr với vợ chồng ông Ksơr Y Nh và vợ chồng ông Nay Gr được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T - Nay là Văn phòng công chứng Trương Công Ngh theo số công chứng 001992, 001993, 001994 quyển số: 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và yêu cầu hủy nội dung biến động của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 5, diện tích 682m²; thửa đất số 105, tờ bản đồ số 01, diện tích 5201m² và thửa đất số 89, tờ bản đồ số 56, diện tích 13172,6m^2 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo - Nay là Chi nhánh khu vực Ea H'Leo đăng ký nội dung biến động sang tên cho vợ chồng ông Nay Gr và vợ chồng ông Ksơr Y Nh vào ngày 11/10/2023.

Do đó, Tòa án chỉ xem xét và giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự thể hiện: Khoản tiền 70.000.000 đồng bà Trần Thị N cho vợ chồng ông Rah Lan Y Tr vay ngày 08/12/2017 là khoản vay không có tài sản bảo đảm, tại thời điểm các bên xác lập quan hệ vay tài sản và thời điểm Bản án số: 220/2021/DS-PT, ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật thì các tài sản mà nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì những tài sản này đang được thế chấp tại các tổ chức tín dụng để bảo đảm cho khoản các vay khác của vợ chồng ông Rah Lan Y Tr, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 5, diện tích 682m^2; thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1, diện tích 5201m^2 vợ chồng ông Rah Lan Y Tr đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV - CN Bắc Đắk Lắk - PGD Ea H'Leo để bảo đảm cho khoản vay 750.000.000 đồng.

- Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 89, diện tích 13172,6m^2 vợ chồng ông Rah Lan Y Tr đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN huyện Ea H'Leo để bảo đảm cho khoản vay 230.000.000 đồng.

Các khoản vay trên của vợ chồng ông Rah Lan Y Tr tại các tổ chức tín dụng đã quá hạn và chuyển sang nợ xấu được thể hiện tại biên bản xác minh ngày 23/7/2023 (bút lục số 91, 92, 92a). Ngoài ra, ngày 17/9/2023 giữa vợ chồng ông Rah Lan Y Tr với vợ chồng ông Ksơr Y Nh và vợ chồng ông Nay Gr có lập "Giấy cam kết" (bút lục số 106) thể hiện vợ chồng ông Ksơr Y Nh và vợ chồng ông Nay Gr cam kết nhận chuyển nhượng những tài sản đang thế chấp tại các tổ chức tín dụng với điều kiện đưa tiền cho vợ chồng ông Rah Lan Y Tr thanh toán các khoản nợ đã quá hạn tại Ngân hàng, xóa đăng ký thế chấp và làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ksơr Y N và vợ chồng ông Nay Gr theo quy định pháp luật, đến ngày 20/9/2023 vợ chồng ông Rah Lan Y Tr thanh toán xong các khoản nợ tại các tổ chức tín dụng, ngày 21/9/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo xóa đăng ký thế chấp và các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất, thời gian cụ thể như sau:

- Ngày 22/9/2023 vợ chồng ông Rah Lan Y Tr chuyển nhượng thửa đất số 195, tờ bản đồ số 5, diện tích 682m^2 và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1, diện tích 5201m^2 cho vợ chồng ông Ksơr Y Nh.

- Ngày 22/9/2023 vợ chồng ông Rah Lan Y Tr chuyển nhượng thửa đất số 56, tờ bản đồ số 89, diện tích 13172,6m^2 cho vợ chồng ông Nay Gr.

Các hợp đồng chuyển nhượng đất trên đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T - Nay là Văn phòng công chứng Trương Công Ngh theo số công chứng 001992, 001993, 001994 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tự nguyện, hình thức, nội dung của hợp đồng phù hợp với Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500, Điều

501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, tại thời điểm giao kết hợp đồng các thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và bị áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo Điều 66, Điều 69, Điều 70, Điều 71 Luật thi hành án dân sự; Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai. Sau khi nhận chuyển nhượng đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo xác nhận nội dung biến động sang tên cho vợ chồng ông Nay Grinh và vợ chồng ông Ksơr Y Nhớ theo Điều 95 Luật đất đai, đồng thời các bên đã bàn giao đất, tài sản trên đất trên thực địa cho nhau, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai từ năm 2023 cho đến nay.

Như vậy, có thể nhận thấy tại thời điểm vợ chồng ông Rah Lan Y Tr chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho vợ chồng ông Ksơr Y Nh và 01 thửa đất cho vợ chồng ông Nay Gr là để thực hiện nghĩa vụ trả các khoản nợ đã quá hạn và chuyển sang nợ xấu tại các tổ chức tín dụng, không nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo Điều 69 Luật thi hành án dân sự và khoản 1 Điều 24 Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2025 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự. Mặt khác, thời điểm bà Trần Thị N cho vợ chồng ông Rah Lan Y Tr vay tiền và thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật những tài sản trên đang được thế chấp tại các tổ chức tín dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ khác, nếu vợ chồng ông Ksơr Y Nh và vợ chồng ông Nay Gr không giao tiền cho vợ chồng ông Rah Lan Y Tr thanh toán các khoản nợ đã quá hạn tại tổ chức tín dụng thì những tài sản trên cũng được ưu tiên để xử lý và thanh toán các khoản nợ tại Ngân hàng BIDV - CN Bắc Đắk Lắk - PGD Ea H'Leo và Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN huyện Ea H'Leo theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Năm về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và hủy nội dung biến động của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 5 và Điều 6 Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân; căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; căn cứ Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 45 Luật đất đai năm 2024.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2023 giữa ông Rah Lan Y Tr, bà Nay H' D với ông Ksơr Y Nh, bà Nay H'Kh đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 5, diện tích 682m² theo giấy CNQSDĐ số BX 399929; địa chỉ tại Buôn Kra, xã Ea Hiao, tỉnh Đắk Lắk được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T - Nay là Văn phòng công chứng Trương Công Ngh, theo số công chứng 001992, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2023 giữa ông Rah Lan Y Tr, bà Nay H' D với ông Ksơr Y Nh, bà Nay H'Kh đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 01, diện tích 5201m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 959419; địa chỉ tại Buôn Mnút, xã Ea Sol (nay là xã Ea Hiao), tỉnh Đắk Lắk được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T - Nay là Văn phòng công chứng Trương Công Ngh, theo số công chứng 001994, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2023 giữa ông Rah Lan Y Tr, bà Nay H' D với ông Nay Gr, bà Ksơr H'Ch đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 56, diện tích 13172,6m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 335368; địa chỉ tại thôn 5B, xã Ea Hiao, tỉnh Đắk Lắk, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T - Nay là Văn phòng công chứng Trương Công Ngh, theo số công chứng 001993, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Yêu cầu hủy nội dung biến động của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 399929, BĐ 959419 và số BP 335368 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo - Nay là Chi nhánh khu vực Ea H'Leo xác nhận nội dung biến động sang tên cho ông Ksơr Y N, bà Nay H'Kh và ông Nay Gr, bà Ksơr H'Ch ngày 11/10/2023.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Trần Thị N phải chịu số tiền 1.900.000 đồng, bà Trần Thị N đã nộp và đã chi phí xong.

3. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Bà Trần Thị N phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo - Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Đắk Lắk theo biên lai số 0002721, ngày 15/4/2025. Trả lại cho bà Trần Thị N số tiền 300.000 đồng theo biên lai nói trên.

4. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện KSND khu vực 9 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 9 - Đắk Lắk ;
- TAND tỉnh Đăk Lăk;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Năng Quân