

Bản án số: 309/2026/DS-PT

Ngày 09 - 6 - 2026

V/v *Tranh chấp hợp đồng*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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: Ông Lê Ngọc Minh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung, bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 13 tháng 5 và ngày 09 tháng 6 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 39/2026/TLPT-DS ngày 05/02/2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 19/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 185/2026/QĐ-PT ngày 18/3/2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà H Yỗk Byă, Ông Y Mai N, ông Y Ngắt B, ông Y Yui B1, Y Đình Byă. Cùng trú tại: Buôn H, xã D, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoài Q. Địa chỉ: G A, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Ông Vũ Đức C, bà Nguyễn Thị Hoàng O. Địa chỉ: Thôn K (xã H cũ), xã D, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Anh T. Địa chỉ: Số nhà I T, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Ông Trần Thiện M. Địa chỉ: Thôn X, xã Q, tỉnh Lâm Đồng (xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông cũ). Có mặt.

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

1. Ông Phạm Chí T1. Địa chỉ: Thôn C (xã C cũ), phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Ngọc A. Địa chỉ: Số nhà E T, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Ông Y Klong N1. Địa chỉ: Buôn H, xã D, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Bà Đậu Thị T2. Địa chỉ: Số nhà C A, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân xã D, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Trung tâm hành chính xã D, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

5. Ngân hàng TMCP Á. Địa chỉ: Số A Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

6. Văn phòng C1. Địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thanh Q1. Địa chỉ: Số A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

7. Văn phòng C2 (trước là Văn phòng C3. Địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

Ông Nguyễn Đức H. Địa chỉ: Tổ G, khu phố T, phường P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Vắng mặt.

Ông Y Wiên H L, sinh năm 1964. Chức vụ: Buôn trưởng Buôn H. Nơi công tác/Cư trú: Buôn Hra Ea Tlă, xã D, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Bà H Ngot A1, sinh năm 1989. Nơi cư trú: Buôn H, xã D, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Bà H' Mri Byă, sinh năm 1956. Nơi cư trú: Buôn H, xã D, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà H Yök B2, ông Y Mai N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn và người đại diện ủy quyền trình bày:**

Do biết gia đình bà H Yök Byă cần vốn để làm ăn nên ông Phạm Chí T1 đến đặt vấn đề sẽ giúp gia đình bà H Yök Byă vay ngân hàng với số tiền lớn. Để thực hiện được công việc vay vốn thì gia đình bà H Yök Byă phải làm theo yêu cầu và sự xấp đặt của ông T1 là mang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục vay vốn.

Để cụ thể hóa điều này thì, ngày 27/6/2016 theo yêu cầu của ông T1, gia đình bà H Yỗk Byă gồm Y Mai N, H Yỗk Byă, Y Ngăt B3 mang theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng ông Phạm Chí T1 đến Văn phòng C1, số C - C đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để làm thủ tục vay tiền. Qua quá trình làm việc ba chúng tôi thấy ông Phạm Chí T1 có nói gì đó với Công chứng viên nhưng chúng tôi nghe không rõ, sau đó Công chứng viên cho chúng tôi điểm chỉ vào một văn bản mà chúng tôi biết đó là giấy tờ gì và cũng không đọc hoặc nhờ người phiên dịch cho chúng biết nội dung của văn bản này. Sau đó chúng cũng thấy ông T1 cũng ký giấy tờ.

Đối với việc ký các văn bản giao dịch tại Văn phòng C1 thì 02 người đó là (Y Đing B4 và Yui B1) không biết, không đến Văn phòng công chứng và cũng không ký nhận hoặc ủy quyền cho ai để đại diện cho mình để thực hiện giao dịch.

Sau khi hoàn tất thủ tục tại Văn phòng C1, ông T1 tự ý lấy 04 Giấy chứng nhận của gia đình tôi và tự đi vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á có địa chỉ liên hệ tại 319 B – G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk mà chúng tôi hoàn toàn không biết. Và ông T1 đưa cho chúng tôi số tiền là 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng).

Chúng tôi rất bất ngờ, không hiểu vì sao ông T1 lấy 04 (bốn) giấy chứng nhận và tài sản trên đất lại vay chỉ được 13.000.000 đồng. Chúng tôi đi tìm hiểu thì được biết ông T1 đã sang tên cả bốn giấy chứng nhận của gia đình tôi đứng tên của ông T1. Việc sang tên này được thiết lập bởi: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập tại Văn phòng C1 vào ngày 27/6/2016 với bốn thửa đất và tài sản trên đất, gồm:

- Thửa đất số 4481, tờ bản đồ số 25, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số hiệu BĐ 529345, vào sổ số CH 05034 do UBND huyện C cấp ngày 10/01/2012, diện tích 2870 m², thửa đất tọa lạc tại: Xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

- Thửa đất số 2965, tờ bản đồ số 25, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số hiệu BĐ 529347, vào sổ số CH 05036 do UBND huyện C cấp ngày 10/01/2012, diện tích 4880 m², thửa đất tọa lạc tại: Xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

- Thửa đất số 2964, tờ bản đồ số 20, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số hiệu BĐ 529348, vào sổ số CH 05037 do UBND huyện C cấp ngày 10/01/2012, diện tích 4530 m², thửa đất tọa lạc tại: Xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

- Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 55, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số hiệu BĐ 208537, vào sổ số CH 02536 do UBND huyện C cấp ngày 13/01/2011, diện tích 5971 m², thửa đất tọa lạc tại: Buôn H, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Thưa Q1 Tòa án! tôi cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông

T1 được Văn phòng C1 ngày 27/6/2016 là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi hợp pháp chính đáng của gia đình bà H Yök B2, bởi lẽ:

Thứ nhất, mục đích của giao dịch là trái với ý chí nguyện vọng, bởi vì gia đình chúng tôi không có chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông T1 mà chỉ nhờ ông T1 vay vốn để làm ăn. Sự việc này là ông T1 đã lợi dụng chúng tôi là người dân tộc thiểu số nhận pháp luật còn hạn chế... để làm thủ tục chuyển nhượng nhằm chiếm đoạt tài sản của chúng tôi.

Thứ hai, bốn thửa đất của gia đình chúng tôi và tài sản trên có giá trị hàng tỷ đồng thì chẳng có lẽ gì gia đình chúng tôi lại chuyển nhượng cho ông Phạm Chí T1 với giá 100 triệu đồng. Điều này hoàn toàn vô lý và thể hiện rõ là gia đình tôi bị ông T1 lừa dối;

Thứ ba, các thửa đất trên là tài sản chung của hộ gia đình được nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng tại thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Văn phòng Công chứng chỉ có ông Mai N, ông Y Ngất B3 và bà H Yök B2. Còn các ông Y Đình B4 và Yui B1 đều đã trên 18 tuổi có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nhưng hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng như thế nào, cũng như không ký bất kỳ văn bản hoặc ủy quyền để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất nào cho bất kỳ ai.

Thứ tư, khi thực hiện, giao dịch tại Văn phòng C1 thì Y Mai N và H Yök Byă không biết chữ (chỉ biết viết tên của mình) và không nghe rõ được tiếng Việt, tại thời điểm chúng tôi điểm ký và điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 ngày 27/6/2016 không có người làm chứng, cũng không có người dịch lại.

Mặt khác, trước khi ký văn bản giao dịch những người của gia đình chúng tôi có mặt tại Văn phòng Công chứng nhưng không được đọc hoặc đọc lại cho chúng tôi nghe mà chỉ yêu cầu chúng tôi ký và điểm chỉ, nên chúng tôi không hề biết đây hợp đồng chuyển nhượng đất đai và có nội dung cụ thể như thế nào.

Thứ năm, bốn thửa đất và tài sản trên đất bị ông T1 lừa để chuyển nhượng thì gia đình chúng tôi vẫn đang canh tác sử dụng, nếu ông T1 nhận chuyển nhượng đất của gia tôi một cách ngay tình thì không có việc ông T1 lại để cho gia đình tôi sử dụng và khai thác hoa lợi từ đó tới nay.

Đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 55, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số hiệu BD 208537, vào sổ số CH 02536 do UBND huyện C cấp ngày 13/01/2011 cho hộ ông Y Mai N, diện tích 5971 m² thì ông Phạm Chí T1 và bà Đậu Thị T2 chuyển nhượng cho bà Trần Thiện M, có địa chỉ: Thôn X, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003838,

quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 20/04/2022 tại Văn phòng Tô Mạnh H2, địa chỉ: A - N, phường T, thành phố B.

Hợp đồng này sai phạm ở chỗ, trên địa bàn của tỉnh Đắk Lắk, không có địa danh nào có tên là: Thôn X, xã Đ, huyện K. Địa danh này thuộc tỉnh Đắk Nông. Phần lời chứng của Công chứng viên ông Tô Mạnh H2 cũng xác định ông Trần Thiện M, có địa chỉ: Thôn X, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Hồ sơ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp cũng không có sự đính chính của Văn phòng C3, do đó không có căn cứ để xác định bà Trần Thiện M là công dân thuộc tỉnh Đắk Lắk.

- Đối với thửa đất số 2965, tờ bản đồ số 25, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số hiệu BD 529347, vào sổ số CH 05036 diện tích 4880 m² và thửa đất số 2964, tờ bản đồ số 20, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số hiệu BD 529348, vào sổ số CH 05037 do UBND huyện C cấp ngày 10/01/2012, diện tích 4530 m² cho hộ ông Y Mai N, cả hai thửa đất đều tọa lạc tại: Xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thì ông Phạm Chí T1 và bà Đậu Thị T2 chuyển nhượng cho ông Vũ Đức C và Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1974, cùng cư trú tại: Thôn K, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008324 và số 008324, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 20/04/2022 tại Văn phòng Tô Mạnh H2, địa chỉ: A - N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Hợp đồng này sai phạm ở chỗ, ở phần đầu của trang một xác định là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng ở giữa của Hợp đồng lại ghi rõ: “*Bằng hợp đồng này, Bên A đồng ý tặng cho và Bên B đồng ý nhận tặng cho quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên A nêu tại điều 1 hợp đồng này với những thỏa thuận sau...*”. Như vậy, việc các bên thiết lập hợp đồng có sự mâu thuẫn và không đồng nhất về mặt nội dung liên quan trực tiếp trong Hợp đồng.

Ngoài ra, theo kết quả định giá tài sản đối với thửa đất số 2964 có tổng giá trị về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là: 800.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là: 275.000.000đ, đối với thửa đất số 2965 có tổng giá trị về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là: 827.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là: 300.000.000đ. Như vậy, việc ghi giá trị thấp nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế thấp là hành vi gian dối trong Hợp đồng chuyển nhượng. Nên, hai Hợp đồng nêu trên đã vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật.

Vì vậy, tôi cho rằng việc bà Trần Thiện M, ông Vũ Đức C và Nguyễn Thị Hoàng O nhận chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên là không có giá trị pháp lý, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông Phạm Chí T1 số: 6182 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27/6/2016 tại Văn

phòng C1, địa chỉ: Số C N, tp ., Đắk Lắk đã vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật về việc thiết lập hợp đồng, giữa các bên mà tôi đã trình bày theo đơn khởi kiện gửi mà Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đang thụ lý giải quyết. Hơn nữa, sự việc này đang xảy ra tranh chấp, chưa có một bản án có hiệu lực pháp luật ghi nhận đúng sai giữa các bên, nhưng ông T1 và bà T2 đã chuyển nhượng các thửa đất cho nhiều người là không đúng với quy định của pháp luật.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003838, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 20/04/2022 tại Văn phòng Tô Mạnh H2, địa chỉ: A - N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Phạm Chí T1, bà Đậu Thị T2 với bà Trần Thiện M.

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008324 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008323 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 20/04/2022 tại Văn phòng Tô Mạnh H2, địa chỉ: A - N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Phạm Chí T1, bà Đậu Thị T2 với ông Vũ Đức C và bà Nguyễn Thị Hoàng O.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6182 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27/6/2016 tại Văn phòng C1 giữa gia đình ông Y Mai N, bà H Yök B2, ông Y Ngắt B với ông Phạm Chí T1 là vô hiệu vì có vi phạm nghiêm trọng về pháp luật.

- Nguyên đơn đề nghị Tòa án kiến nghị các Cơ quan chức năng làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Bị đơn ông Trần Thiện M trình bày:**

Vào năm 2021 khi biết thông tin Ngân hàng chủ trương phát mãi đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 55, diện tích đất 5.971 m² mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất tại Buôn H, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk của ông Phạm Chí T1 và bà Đậu Thị T2. Sau khi biết thông tin về nội dung nguồn gốc thửa đất tôi cùng ông Phạm Chí T1 và bà Đậu Thị T2 tiến hành thỏa thuận chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất này và chúng tôi tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận với giá khoảng 1.100.000.000 đồng, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực tại văn phòng C3.

Hiện nay, thửa đất đã được cấp chuyển đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 135900 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 07/06/2022 cho ông Trần Thiện M.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng chúng tôi thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và không vi phạm đạo đức xã hội giữa ông Y Mai N cùng những người khác có tranh chấp với ông Phạm Chí T1 và vợ là Đậu Thị T2 không liên quan

đến tôi do đó việc đồng nguyên đơn là Y Mai N, bà H Yock B2, ông Y Đình B5, ông Y Ngắt B và Y Yui B1 là không có căn cứ. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án giải quyết và đảm bảo quyền lợi cho tôi theo quy định của pháp luật.

*** Ông Đặng Anh T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vũ Đức C và bà Nguyễn Thị Hoàng O trình bày:**

Ngày 26/11/1993, gia đình ông Y K Long N2 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà O 01 lô đất có diện tích 9410m², đất ở tại đội 1, hợp tác xã D, xã H, huyện K (N là Buôn E, xã D, huyện C). Khi mua bán hai bên có viết giấy tay có xác nhận của Ban quản trị hợp tác xã B6 xác nhận và ông Y K có giao tờ trích lục bản đồ thửa đất kèm theo là thửa đất số 2469 và thửa số 2465, tờ bản đồ số 20 được Chi cục quản lý đất đai tỉnh Đ đo vào năm 1992 nay thửa đất mới là 2964 và 2965 tờ bản đồ số 20. Sau khi chuyển nhượng xong, vợ chồng ông C, bà O có dựng chòi để canh tác quản lý và sử dụng từ năm 1993 đến nay và đã thực hiện nghĩa vụ thuế đầy đủ cho Nhà nước. Năm 1993, ông C, bà O đã trồng cà phê, tiêu và các loại cây khác và đã khoan 03 giếng nước, đào 01 giếng nước. Năm 2004 khi có nhu cầu vay vốn, để được vay vốn Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ông C, bà O là chủ sở hữu hợp pháp của các lô đất trên và để phía ngân hàng cho vay vốn bằng thế chấp các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nói trên và được Ngân hàng N5 cho vợ chồng ông C, bà O vay vốn để đầu tư cách tác đất rẫy nói trên. Sau đó ông Vũ Đức C và bà Nguyễn Thị Hoàng O đã nhiều lần yêu cầu ông Y Klong N1 đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông C, bà O nhưng ông Y K, hứa hẹn nhiều lần và nói cứ yên tâm nhưng không chịu đi làm. Năm 2017 Vợ chồng ông Vũ Đức C và bà Nguyễn Thị Hoàng O mới biết được ông Y K đã chuyển cho con rể là ông Y Mai N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 529347 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/01/2012 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 529348 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/01/2012. Sau đó ông Y M1 chuyển nhượng lại cho ông Phạm Chí T1. Khi phát hiện ông C, bà O có làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã D giải quyết hòa giải tranh chấp nhưng không hòa giải được, nên ông C bà O khởi kiện vụ án đến Tòa án và yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 529347 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/01/2012 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 529348 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/01/2012. Vì Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y M1 và ông Phạm Chí T1 không đúng quy định. Vì đất là của vợ chồng ông C, bà O và ông C bà O canh tác quản lý sử dụng và đã đóng thuế cho nhà nước đầy đủ từ ngày chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn khởi kiện ông Vũ Đức C và bà Nguyễn Thị Hoàng O để tuyên các hợp đồng chuyển nhượng cụ thể:

Thứ nhất: Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008324 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008323 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 20/04/2022 tại Văn phòng **Tô Mạnh H2**, địa chỉ: **A - N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** giữa ông **Phạm Chí T1**, bà **Đậu Thị T2** với ông **Vũ Đức C** và bà **Nguyễn Thị Hoàng O**.

Thứ hai: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6182 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27/6/2016 tại **Văn phòng C1** giữa gia đình ông **Y Mai N**, bà **H Yỗk B2**, ông **Y Ngắt B** với ông **Phạm Chí T1** là vô hiệu vì có vi phạm nghiêm trọng về pháp luật.

Đối với các thửa đất số 2964 và thửa đất số 2965 tôi xác định là đã được ông **C** và bà **O** nhận chuyển nhượng từ ông **Y K** từ năm 1993 và hiện nay đang được ông **C** bà **O** sử dụng ổn định. Vì vậy, tôi đại diện cho bị đơn đề nghị Tòa án xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng theo quy định của pháp luật và đồng thời Tòa án công nhận yêu cầu độc lập của ông **C**, bà **O** là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 26/11/1993 được xác lập giữa ông **Y Klong N1** với ông **Vũ Đức C**.

*** Bà Mai Thị Ngọc A là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Chí T1 trình bày:**

Vào khoảng tháng 06/2016, ông **T1** và gia đình ông **Y Mai N** có bàn bạc, thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất, lô đất chuyển nhượng có thông tin như sau:

- Thửa đất 01: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 529345 do **UBND huyện C** cấp ngày 10/01/2012, thuộc thửa đất số 4481, tờ bản đồ số 25, diện tích: 2870 m², địa chỉ thửa đất: **xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**.

- Thửa đất 02: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 529347 do **UBND huyện C** cấp ngày 10/01/2012, thuộc thửa đất số 2965, tờ bản đồ số 25, diện tích: 4880 m², địa chỉ thửa đất: **xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**.

- Thửa đất 03: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 529348 do **UBND huyện C** cấp ngày 10/01/2012, thuộc thửa đất số 2964, tờ bản đồ số 20, diện tích: 4530 m², địa chỉ thửa đất: **xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**.

- Thửa đất 04: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 208537 do **UBND huyện C** cấp ngày 13/01/2011, thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 55, diện tích: 5971 m², địa chỉ thửa đất: **Buôn H, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**.

Sau khi thỏa thuận, hai bên đã lập giấy viết tay bán đất vào ngày 25/06/2016. Trong giấy viết tay bán đất ngày 25/06/2016, có nội dung như sau “tôi **Phạm Chí T1** có mua 04 thửa đất trên với số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) nhưng tôi vẫn cho ông bà chuộc lại số đất trên nếu ông bà giờ này năm sau 25/06/2017 nếu ông bà trả đủ số tiền trên thì tôi sẽ sang bìa lại cho ông bà **Y Mai**

N. Nếu đến giờ này năm sau ông bà không có tiền thì những thửa đất trên sẽ thuộc về tôi”. Giấy viết tay bán đất ngày 25/06/2016 có chữ ký xác nhận của bên bán là ông Y Mai N, bà H Yock B2, ông Y Ngắt B và người làm chứng là bà H Ngot A2. Việc chuyển nhượng được cả gia đình ông Y Mai N đồng ý, hai người con không có mặt để ký trên giấy tờ mua bán là ông Y Đình B5, ông Y Yui B1 đã ủy quyền lại cho gia đình tự quyết định.

Ngày 27/06/2016, hai bên tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo thỏa thuận ban đầu thì giá chuyển nhượng đối với 04 thửa đất trên là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) nhưng để giảm số tiền thuế phải nộp nên Ông T1 và gia đình ông Y Mai N đã thống nhất giá chuyển nhượng ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được ký kết và công chứng tại Văn phòng C1 (địa chỉ: C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

Sau khi hoàn tất thủ tục sang nhượng đất, Ông T1 đã thanh toán đủ số tiền mua đất là 900.000.000 đồng cho gia đình ông Y Mai N và thực hiện các thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai. Ông T1 đã nộp đầy đủ các loại thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Chí T1. Như vậy, ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Sau đó ông T1 đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP Á – chi nhánh K2 (địa chỉ: C Giải phóng, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) để vay số tiền là: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Như đã thỏa thuận tại giấy bán đất ngày 25/06/2016 thì ông T1 cho gia đình ông Y Mai N thời hạn 1 năm để trả lại số tiền 900.000.000 đồng, nên tạm thời gia đình ông Y Mai N vẫn được ở và canh tác trên 04 thửa đất trên. Tuy nhiên, đã quá thời hạn như cam kết (tức ngày 25/06/2017) nhưng phía gia đình ông Y Mai N vẫn không trả tiền cho ông T1 và khi được yêu cầu giao trả đất thì gia đình ông Y Mai N cũng không chịu di dời. Mặt khác còn khởi kiện lên Tòa án Nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và gia đình ông Y Mai N. Điều này là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý.

Vì lí do trên, tôi đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Y Mai N, bà H Yock B2, ông Y Ngắt B, ông Y Đình B5, ông Y Yui B1 về việc “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông T1 và gia đình ông Y Mai N.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á trình bày:**

Vào ngày 13/6/2016 Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh Đ, Phòng G có ký hợp đồng tín dụng số KRB.CN. 472.210 716 với vợ chồng ông Phạm Chí T1, bà Đậu Thị T3. Theo hợp đồng vợ chồng ông T1 bà T2 vay 1.800.000.000 đồng để đảm bảo khoản vay ông T1 bà T2 đã thế chấp 08 bất động sản, trong đó có 04 quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: thửa đất số 2964, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 529348 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/01/2012 cấp cho hộ ông Y Mai N và được cập nhật thông tin quyền sở hữu cho ông Phạm Chí T1 vào ngày 07/7/2016; Thửa đất số 2965, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 529347 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/01/2012 cấp cho hộ ông Y Mai N và được cập nhật thông tin quyền sở hữu cho ông Phạm Chí T1 vào ngày 07/7/2016; Thửa đất số 07, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại Buôn E, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 208537 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/01/2011 cấp cho ông Y Mai N và bà H Yock B2 và được cập nhật thông tin quyền sở hữu cho ông Phạm Chí T1 vào ngày 07/7/2016; Thửa đất số 4481, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 529345 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/01/2012 cấp cho hộ ông Y Mai N và được cập nhật thông tin quyền sở hữu cho ông Phạm Chí T1 vào ngày 07/7/2016. 04 quyền sử dụng đất nói trên được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số KRB.BDCN.241.210716 ngày 21/7/2016. Việc thế chấp đã thực hiện đầy đủ có công chứng chứng thực và đăng ký thế chấp bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Theo công văn số 10256/CV-QLN.25 ngày 27/6/2025 của Ngân hàng TMCP Á xác định đối với tài sản các bên tranh chấp là thửa đất số 4481, thửa đất số 7, thửa đất số 2964 và thửa đất 2965 địa chỉ tại: xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 18/4/2022 ông Phạm Chí T1 đã tắt toán khoản nợ tại Ngân hàng Á và Ngân hàng Á đã trả toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan đến các thửa đất ở trên cho ông T1. Đồng thời Ngân hàng Á không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án. Vì vậy, đề nghị Tòa án không triệu tập Ngân hàng tham gia tố tụng và giải quyết vắng mặt Ngân hàng đúng quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Nay là UBND xã D, tỉnh Đắk Lắk) trình bày:**

Ngày 28/4/2011, ông Y Mai N, sinh 1966, CMND số 240277845 do Công an tỉnh Đ cấp ngày 19/5/2016 có Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 4481, 2964, 2965, 5871, thuộc các tờ bản đồ số 25, 20, 30, với tổng diện tích 13.680 m² đất tại xã D, lý do: Mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Sau khi kiểm tra hồ sơ địa chính và thực hiện các trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất theo quy định; ngày 31/10/2011, UBND xã D có Tờ trình số 96/TTr-UBND về việc đề nghị hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 4481, 2964, 2965, 5871 nêu trên và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Ngày 10/01/2012, UBND huyện C đã ban hành Quyết định số 54/QĐUBND về việc hủy bỏ giá trị pháp lý và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo đó: Hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ vào sổ cấp giấy 20562 QSDĐ KH-01) do UBND huyện K cấp ngày 31/5/2001 đối với các thửa đất số 4481, 2964, 2965, 5871, tờ bản đồ số 25, 20, 30 với tổng diện tích 13.680 m², trong đó có 400 m² đất ở tại nông thôn (ONT) tại xã D cho hộ ông Y Mai N3 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ ông Y Mai N, thường trú tại buôn H, xã D, cụ thể gồm các Giấy chứng nhận sau:

+ Giấy chứng nhận số BD 529345 đối với thửa đất số 4481, tờ bản đồ số 25 xã D, diện tích 2.870m. Mục đích sử dụng: 400 m² đất ở tại nông thôn (ONT) và 2.470 m² đất trồng cây lâu năm (CLN). Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài (ONT), đến năm 2043 (CLN).

+ Giấy chứng nhận số BD 529348 đối với thửa đất số 2964, tờ bản đồ số 20 xã D, diện tích 4.530m. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN). Thời hạn sử dụng đất: đến năm 2043 (CLN).

+ Giấy chứng nhận số BD 529347 đối với thửa đất số 2965, tờ bản đồ số 20 xã D, diện tích 4.880m. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN). Thời hạn sử dụng đất: đến năm 2043 (CLN).

+ Giấy chứng nhận số BD 529346 đối với thửa đất số 5871, tờ bản đồ số 31 xã D, diện tích 1.400m. Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại (LUK). Thời hạn sử dụng đất: đến năm 2013 (LUK).

- Tháng 6/2016, hộ ông Y Mai N thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 4481, 2964, 2965 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã nêu trên và thửa đất số 7, tờ bản đồ số 55, xã D, diện tích 5.971 m² cho ông Phạm Chí T1, sinh năm 1983, CMND số 240849921, hộ khẩu thường trú tại xã C, thành phố B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6182, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD được văn phòng C1, số C đường N, thành phố B công chứng ngày 27/6/2016 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động theo đúng quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Việc UBND huyện C cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho hộ ông Y Mai N là thực hiện trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất do bị mất, chứ không phải là cấp mới (lần đầu) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở hồ sơ ông **Y Mai N** đã được **UBND huyện K** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **Y Mai N** có đơn trình bày là mất Giấy chứng nhận và đã được **UBND xã D** kiểm tra, xác nhận và đề nghị UBND huyện thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Hiện nay, ông **Y Mai N** đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được các cơ quan chức năng giải quyết theo quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 26, Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

“Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai”.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột căn cứ các hồ sơ, tài liệu có liên quan để xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản thân tôi hiện nay công việc rất nhiều nên không thể tham dự các buổi làm việc và các phiên xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Vì vậy, tôi xin được vắng mặt trong các phiên xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

*** Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Phương T4 (cũ là Văn phòng C3) trình bày:**

Sau khi tra cứu cơ sở dữ liệu công chứng lưu tại **Văn phòng C2**, dữ liệu thể hiện: Ông **Vũ Đức C** và bà **Nguyễn Thị Hoàng O** có thực hiện giao dịch, cụ thể là 02 Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất sau đây:

1/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 008323, quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD được **Văn phòng C3**, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 29/08/2022 (Thửa đất số: 2964, tờ bản đồ số: 20, địa chỉ thửa đất: **Xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 529348, sổ vào sổ cấp GCN:

CH05037 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/01/2012, đăng ký biến động: Ngày 07/07/2016, chuyển nhượng cho ông Phạm Chí T1);

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 008324, quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C3, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 29/08/2022 (Thửa đất số: 2965, tờ bản đồ số: 20, địa chỉ thửa đất: Xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 529347, số vào sổ cấp GCN: CH05036 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/01/2012, đăng ký biến động: Ngày 07/07/2016, chuyển nhượng cho ông Phạm Chí T1);

Văn phòng C2 làm Văn bản này trình bày ý kiến đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên như sau:

Thứ nhất, ngày 29/08/2022, ông Phạm Chí T1 (người ký tên trên Phiếu yêu cầu công chứng) có yêu cầu Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận giao dịch quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất có Giấy chứng nhận nêu trên theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có số công chứng 008323, quyền số: 01/2022TP/CCSCC/HĐGD và số công chứng 008324, quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Phạm Chí T1 và vợ là bà Đậu Thị T2 (bên chuyển nhượng) với ông Vũ Đức C và bà Nguyễn Thị Hoàng O (bên nhận chuyển nhượng).

Sau khi tra cứu hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu công chứng – chứng thực của tỉnh Đắk Lắk trước thời điểm công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên: không có thông tin ngăn chặn, không có giao dịch nào khác đang đồng thời giao dịch đối với 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận nêu trên; và kiểm tra các giấy tờ tùy thân, năng lực hành vi dân sự của các bên tham gia giao dịch có đầy đủ theo quy định của pháp luật, các giấy tờ liên quan đến tài sản là hoàn toàn hợp pháp. Công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung theo sự tự nguyện thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch. Các bên tham gia giao dịch đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng, ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 29/08/2022, số công chứng 008323, quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD và số công chứng 008324, quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Văn phòng C2 khẳng định đã tuân thủ và thực hiện đúng về trình tự, thủ tục công chứng 02 Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

Thứ hai, Văn phòng C2 đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử liên quan đến 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của Tòa án. Lý do: Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Phương T4 không có người thay thế đảm nhiệm công việc nên không thể trực tiếp tham gia vụ án được.

Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Văn phòng C1 trình bày:**

Vào ngày 27/6/2016 Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng của ông Y Mai N, bà H Yỗk B2, ông Y Ngắt B3. (Đều trú tại: Buôn H xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk) với ông Phạm Chí T1 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số đối với các thửa đất số 4481, tờ bản đồ số 25, đất có diện tích 2.870m²; thửa đất số 2964, tờ bản đồ số 20, đất có diện tích 4.530m²; thửa đất số 2965, tờ bản đồ số 25, đất có diện tích 4.880m²; thửa đất số 07, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 5.971m². Địa chỉ thửa đất tại xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk).

Sau khi nhận được yêu cầu Văn phòng C1 đề nghị các bên xuất trình giấy tờ liên quan và hai bên đã xuất trình các giấy tờ bản gốc gồm: CMND+ Sổ hộ khẩu của ông Y Mai N (gồm ông Y Mai N, sinh năm 1966, bà H Yỗk B2, sinh năm 1964, ông Y Ngắt B3, sinh năm 1993) – Những người trong hộ gia đình đủ 18 tuổi tại thời điểm Nhà nước Công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2012) cấp lần đầu năm 2001; CMND+ Sổ hộ khẩu của ông Phạm Chí T1.

Nhận thấy, các giấy tờ đã đủ tính pháp lý, các bên 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, bên chuyển nhượng đã đọc và đồng ý nội dung trong hợp đồng, kí vào từng trang của hợp đồng. Vì vậy, Văn phòng C1 đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng gồm ông Y Mai N, bà H Yỗk B2, ông Y Ngắt B3 và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Chí T1.

Với những căn cứ trên, việc Văn phòng C1 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 6182, quyền số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2016 là đúng với quy định pháp luật về công chứng;

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6182, quyền số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2016, Văn phòng C1 không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên của Văn phòng C1 công chứng là đúng với quy định của pháp luật. Trường hợp giữa nguyên đơn và bị đơn có vấn đề nội bộ khác thì đề nghị

Tòa xử lý theo quy định của pháp luật, VPCC Đại An không biết và không tham gia vào nội bộ dân sự của các bên, Văn phòng C1 chỉ thực hiện nhiệm vụ công chứng theo yêu cầu một cách khách quan và theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Đức H trình bày:**

Ông Trần Thiện M (người đại diện là bà Trần Thị N4) có mua của ông Phạm Chí T1 01 lô đất với giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.100.000.000 đồng. Sau khi tìm hiểu và được Văn phòng công chứng và chính quyền địa phương xác nhận không tranh chấp nên ông M mới mua và thấy được sang tên sổ rõ ràng và không bị ngăn chặn gì cả, sau một thời gian thì bị bà H Yök nói tài sản đang tranh chấp.

Tôi đề nghị Tòa án xem xét lại tình tiết để bảo vệ tài sản cho ông Trần Thiện M2 xem xét ông T1, Ngân hàng và bên liên quan có hành vi lừa dối và làm trái pháp luật, không ngăn chặn hợp đồng mua bán dẫn đến việc nhiều bên bị thiệt hại.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y Klong N1 và bà Đậu Thị T2 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để ghi ý kiến nhưng đều vắng mặt không có lý do, nên Tòa án không thể tiến hành ghi nhận lời khai của những người này được.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 19/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk đã quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 6182 ngày 27/6/2016 giữa gia đình ông Y Mai N và ông Phạm Chí T1; buộc ông T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 4481 và bồi thường giá trị thửa đất số 7 với số tiền 1.281.999.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng với ông M2, ông C, bà O. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông C, công nhận hợp đồng sang nhượng năm 1993.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 02/12/2025, nguyên đơn bà H Yök Byă, ông Y Mai N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, 4 Điều 308 và Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- + Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.
- + Sửa một phần Bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2022 giữa ông **Phạm Chí T1**, bà **Đậu Thị T2** và ông **Trần Thiện M** đối với thửa đất số 7 do ông **M** không phải là người thứ ba ngay tình. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 27/6/2016 giữa gia đình ông **Y Mai N** và ông **Phạm Chí T1**; và công nhận giao dịch chuyển nhượng năm 1993 đối với ông **Vũ Đức C**.
- + Hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với phần quyết định buộc ông **Phạm Chí T1** hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất (1.281.999.000 đồng) do giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện và các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bà **H Yökk B2** và ông **Y Mai N** làm trong thời hạn luật định, hợp lệ để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Các bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai trong hồ sơ, một số có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy việc vắng mặt không gây trở ngại cho việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6182 ngày 27/6/2016 giữa ông Y Mai N, bà H Yökk B2, ông Y Ngắt B với ông Phạm Chí T1:

Hợp đồng này không có sự tham gia của toàn bộ thành viên hộ gia đình, đồng thời chuyển nhượng cả phần tài sản do ông **C**, bà **O** đang quản lý sử dụng hợp pháp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng này và buộc ông **T1** hoàn trả lại tài sản là hoàn toàn có căn cứ và bảo vệ đúng quyền lợi của nguyên đơn

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông Trần Thiện M đối với thửa đất số 07:

Bản án sơ thẩm nhận định ông **Trần Thiện M** là người thứ ba ngay tình và bảo vệ giao dịch của ông **M** đối với thửa đất số 7 là chưa đánh giá toàn diện khách quan chứng cứ.

Quá trình tạm ngừng phiên tòa, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành lấy lời khai của các nhân chứng sinh sống cùng buôn (ông **Y Wiên H L** - Buôn trưởng, bà **H Ngot A1**, bà H' Mĩ Byă). Kết quả xác minh ghi nhận trên thực tế ông **Trần Thiện M** chưa từng nhận bàn giao đất. Thửa đất số 7 hiện vẫn đang do nguyên đơn (gia đình bà **H Yők B2**) trực tiếp quản lý, canh tác, trồng cây lâu năm liên tục và không bị ngắt quãng. Ngoài ra, bà **H Ngot A1** xác nhận vào tháng 11-12 năm 2025, bà trực tiếp tham gia hái cà phê đổi công với gia đình bà H Yők Byă tại thửa đất này.

Các nhân chứng đều khẳng định chưa từng thấy ông **Phạm Chí T1** hay ông **Trần Thiện M** đến quản lý, làm việc hay sử dụng thửa đất số 7. Lời khai của ông **M** về việc tháng 1/2024 có phản ánh sự việc tranh chấp cho Buôn trưởng cũng đã bị ông **Y Wiên H L** bác bỏ vì thời điểm tháng 1/2024 ông **L** chưa được bầu làm Buôn trưởng (tháng 3/2024 mới nhận nhiệm vụ).

Giao dịch giữa nguyên đơn và ông **T1** đã bị Sơ thẩm tuyên vô hiệu do vi phạm nghiêm trọng. Dù ông **M** đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên GCNQSDĐ, nhưng trên thực việc chuyển quyền chỉ được thực hiện trên giấy tờ. Thực tế tài sản tranh chấp chưa từng được bàn giao cho ông **M**, mà vẫn đang nằm trong sự chiếm hữu, quản lý, sử dụng liên tục của chủ gốc là gia đình bà **H Yők B2**. Do đó, ông **M** không đủ điều kiện để được pháp luật bảo vệ với tư cách là người thứ ba ngay tình.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn: Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Phạm Chí T1** và ông **Trần Thiện M** để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Trường hợp ông **M** và ông **T1** có tranh chấp về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì có quyền khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng với ông C, bà O đối với thửa 2964, 2965:

Vợ chồng ông **C** đã nhận chuyển nhượng từ ông **Y Klơng N1** từ năm 1993 bằng giấy viết tay có xác nhận của Hợp tác xã, sử dụng liên tục, ổn định và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế. Pháp luật đất đai luôn bảo vệ người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài. Việc ông **T1** làm Hợp đồng chuyển nhượng lại 2 thửa đất này cho ông **C** vào năm 2022 thực chất chỉ là thủ tục hợp thức hóa quyền tài sản cho người đang sử dụng đất thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch năm 1993 và bác yêu cầu đòi đất của nguyên đơn là có cơ sở.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị áp dụng khoản 4 Điều 308 và Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với phần quyết định buộc ông **Phạm Chí T1** trả số tiền 1.281.999.000 đồng do vượt quá phạm vi khởi kiện và chưa làm rõ số tiền giao nhận thực tế. Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng lại tuyên buộc ông **Phạm Chí T1** hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất bằng khoản tiền 1.281.999.000 đồng là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm nguyên tắc quyền tự định đoạt quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng của ông **Trần Thiện M** và ghi nhận quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đất bằng hiện vật cho nguyên đơn (như phân tích tại mục [2.2]). Do đó, trách nhiệm hoàn trả giá trị đất bằng tiền của ông **T1** không còn cơ sở để tồn tại. Vì vậy, quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ, đúng pháp luật. Cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với nội dung buộc ông **Phạm Chí T1** hoàn trả số tiền 1.281.999.000 đồng.

[4] Xét các thiếu sót của Bản án sơ thẩm cần sửa chữa:

[4.1] Đối với chủ thể có quyền liên hệ cơ quan nhà nước chỉnh lý biến động thửa đất số 4481:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này được cấp cho hộ gia đình ông **Y Mai N**. Tuy nhiên, tại phần Quyết định (mục 1.1.1), Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông **Phạm Chí T1** giao lại Giấy chứng nhận để "bà H Yök Byă, ông **Y Mai N** được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền..." là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong hộ gia đình (ông **Y Ngắt B**, ông **Y Yui B1**, **Y Đình B5**). Do đó, cần sửa đổi phần này để ghi nhận đầy đủ quyền lợi của tất cả các thành viên trong hộ gia đình.

[4.2] Về án phí sơ thẩm:

- Tòa án cấp sơ thẩm buộc 05 người nguyên đơn (bà **H Yök B2**, ông **Y Mai N**, ông **Y Ngắt B**, ông **Y Yui B1**, **Y Đình B5**) mỗi người phải chịu 900.000 đồng tiền án phí, tổng cộng là 4.500.000 đồng là chưa đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, 05 người này là đồng nguyên đơn, cùng có chung yêu cầu khởi kiện.

Cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với việc đòi hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng của ông **Vũ Đức C**, bà **Nguyễn Thị Hoàng O**, do đó các đồng nguyên đơn chỉ phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là $300.000 \text{ đồng/yêu cầu} \times 2 = 600.000 \text{ đồng}$. Theo đó, phần nghĩa vụ án phí mỗi người nguyên đơn phải gánh chịu là 120.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn đã nộp tổng cộng 6.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí (tương đương mỗi người đã nộp 1.200.000 đồng, thông qua

ông **Phạm Hoài Q** nộp thay 4.500.000 đồng và ông **Nguyễn Văn K1** nộp thay 1.500.000 đồng). Sau khi đối trừ phần nghĩa vụ án phí 120.000 đồng/người, cần hoàn trả cho mỗi người nguyên đơn số tiền chênh lệch nộp thừa là 1.080.000 đồng.

- Ông **Phạm Chí T1** phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Cần hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà H Yỗk Byă.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 308, Điều 311, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 131, 133 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà **H Yỗk B2** và ông **Y Mai N**.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 19/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đăk Lăk và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần Quyết định: "Buộc ông **Phạm Chí T1** có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà H Yỗk Byă và ông **Y Mai N** với số tiền là 1.281.999.000 đồng (Sau khi đã đối trừ 13.000.000 đồng ông **T1** đã giao)".

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 19/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đăk Lăk. Cụ thể như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

– Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6182, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27/6/2016 tại **Văn phòng C1** giữa bên chuyển nhượng là ông **Y Mai N**, bà **H Yỗk B2**, ông **Y Ngắt B** và bên nhận chuyển nhượng là ông **Phạm Chí T1**.

– Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003838, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 20/04/2022 tại **Văn phòng C3** đối

với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 55 giữa bên chuyển nhượng là ông **Phạm Chí T1**, bà **Đậu Thị T2** và bên nhận chuyển nhượng là ông **Trần Thiện M**.

Ghi nhận gia đình bà **H Yỗk B2**, ông **Y Mai N** cùng các thành viên hộ gia đình gồm ông **Y Ngắt B**, ông **Y Yui B1** và **Y Đình B5** được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 7, tờ bản đồ số 55 (diện tích 5971 m²) và thửa đất số 4481, tờ bản đồ số 25 (diện tích 2870 m²) tọa lạc tại **xã D, tỉnh Đắk Lắk**. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hủy bỏ cập nhật biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Y Mai N** theo quy định của pháp luật.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008323 và 008324 lập tại **Văn phòng C3 đối với thửa 2964, 2965.**

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Vũ Đức C** và bà **Nguyễn Thị Hoàng O**. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 2964, 2965 được xác lập vào ngày 26/11/1993 giữa ông **Y Klong N1** với ông **Vũ Đức C**.

3.3. Về án phí sơ thẩm:

– Ông **Phạm Chí T1** phải chịu tổng cộng 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

– Các đồng nguyên đơn gồm bà **H Yỗk B2**, ông **Y Mai N**, ông **Y Ngắt B**, ông **Y Yui B1** và ông **Y Đình B5** phải liên đới chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận (phần nghĩa vụ án phí của mỗi người là 120.000 đồng), được khấu trừ tiền án phí sơ thẩm vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho 05 nguyên đơn gồm: bà **H Y**, ông **Y Mai N**, ông **Y Ngắt B**, ông **Y Yui B1** và ông **Y Đình B5** mỗi người 1.080.000 đồng (Một triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí. Tổng cộng hoàn trả cho 05 người là 5.400.000 đồng (Năm triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo các biên lai sau:

+ Biên lai thu số AA/2022/0001511, 0001512, 0001513, 0001514, 0001515 cùng ngày 20/3/2023 do ông **Phạm Hoài Q** nộp thay tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

+ Biên lai thu số AA/2017/0000183, 0000184, 0000185, 0000186, 0000187 cùng ngày 26/10/2017 do ông **Nguyễn Văn K1** nộp thay tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Các quyết định khác về án phí và chi phí tố tụng của Bản án sơ thẩm (đối với ông **C**, bà **O**) được giữ nguyên như án sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà H Yỗk Byă và ông **Y Mai N** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
- Hoàn trả lại cho bà H Yỗk Byă 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0005559 ngày 11/12/2025 tại Thi hành án tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND Khu vực 1 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Ngọc Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Nhung Nguyễn Thị Thu Trang

Lê Ngọc Minh