

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 403/2025/DS-PT

Ngày 23 - 12 - 2025

*V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tranh chấp đòi lại tài sản*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuấn.

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Quang, ông Lý Thơ Hiền.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 327/2025/TLPT-DS về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp đòi lại tài sản*” Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST, ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 414/2025/QĐ-PT, ngày 19 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Y U Niê và bà H K Niê. Địa chỉ: Buôn Ml, xã ET (xã ET, huyện C cũ), tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Y Y Niê. Địa chỉ: Buôn ES, xã CuM’gar (xã EH, huyện C cũ), tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc T1 – Luật sư Văn phòng luật sư TN – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; Ông Nguyễn Tiến Th – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư BK. Địa chỉ: 306 Nguyễn Tất Thành, phường TL1, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L. Địa chỉ: Số 06 Phan Đình Giót, xã QP (TT QP, huyện C cũ), tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Lý. Địa chỉ: Thôn ST, xã K (xã BH, huyện K cũ), tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị H. Địa chỉ: số 24 Nguyễn Du, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị TL. Địa chỉ: Thôn ST, xã K (xã BH, huyện K cũ), tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Ngân hàng TMCP NTVN – Phòng giao dịch TH. Địa chỉ: Km 9, phường TA (xã HT, TP. B cũ), tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện: Ông Lê Anh Tuấn – Phó trưởng phòng phụ trách PGD TĐT. Có mặt.

+ Văn phòng công chứng ĐXB. Địa chỉ: số 252 Lê Duẩn, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Văn phòng công chứng NBK. Địa chỉ: số 58 Nguyễn Chí Thanh, xã QP (TT QP, huyện C cũ), tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Y T Niê. Địa chỉ: Buôn DS, xã ET (xã ET, huyện C), tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Y B1 Hwing. Địa chỉ: Buôn Ml, xã ET (xã ET, huyện C cũ), tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Y U Niê và bà H K Niê trình bày:**

Ông Y B1 H Wing với ông Y U Niê là bà con với nhau và có bàn với ông Y T chuyện vay vốn làm ăn và có nói với ông Y U Niê và mẹ là H K Niê mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Y U Niê và bà H K Niê để họ làm thủ tục vay vốn.

Ngày 06/11/2017 ông Y Tanh tổ chức chuyến xe chở hai mẹ con Y U Niê và bà H K Niê lên phòng công chứng TN nói dối làm thủ tục vay vốn. Ông Y U Niê đã giao các bản chính cho ông Y T là giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ hộ khẩu.

Do không biết chữ và nghe nói tiếng kinh không được nên ông Y U Niê và bà H K Niê bị Y T và bà H lừa điếm chỉ vào các giấy tờ do họ soạn sẵn và trao đổi trước phòng công chứng ĐXB. Ông Y U Niê và bà H K Niê không nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ tay bà H. Ông Y T là người Ê đê dụ dỗ, lừa dối ông Y U Niê và bà H K Niê vay vốn.

Sau khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Y U Niê và bà H K Niê thì bà H chuyển nhượng cho ông T, bà L.

Đề tụng hoá mù bọn người trên đã làm đơn khởi kiện gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê 02 lần (bà Hạnh kiện thụ lý ngày 27/02/2018 và bà Nguyệt kiện thụ lý ngày 03/04/2018) sau khi thụ lý bọn chúng rút đơn khởi kiện (bà H rút đơn vào ngày 03/04/2018, bà N rút đơn ngày 28/05/2018) với mục đích làm rối tung

vụ việc làm gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê và cơ quan chức năng không tìm ra chân tướng sự việc mà bọn chúng gây ra.

Hiện nay toàn bộ diện tích đất nói trên đều do ông Y U Niê và bà H K Niê quản lý sử dụng và khai thác hoa lợi hàng năm. Tất cả những người mua bán nói trên đều không hề biết vị trí lô đất giữa các thửa nằm đâu.

Theo tìm hiểu thì hiện nay quyền sử dụng đất của ông Y U Niê và bà H K Niê đều mang tên ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị L đang thế chấp ở Ngân hàng NTVN, phòng giao dịch TH.

Rõ ràng chuỗi hành vi trên là sự sắp đặt sẵn với mục đích chiếm đoạt tài sản của gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê và làm rắc rối thêm sự việc sau đó mặc kệ ngân hàng cho vay với tấm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông T, bà L đã thế chấp.

Nay ông Y U Niê và bà H K Niê yêu cầu Toà án nhân dân huyện C giải quyết vấn đề sau:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y U Niê, H K Niê với bà Lê Thị H là vô hiệu do nhầm lẫn, lừa dối và do người thực hiện không làm chủ được hành vi của mình.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là do giả tạo.

Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L với ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – phòng giao dịch TH là vô hiệu do nhầm lẫn.

*** Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là bà Nguyễn Thị TL trình bày:**

Do có nhu cầu mua đất, nên ngày 03/4/2018 vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng diện tích đất của vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Lê Thị H, một lô đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 888043, số vào sổ 00761 QSDĐ/BH do Uỷ ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/04/2000. Thửa đất số: 69; 70; 70; 65; 28; 29, tờ bản đồ số: 20; 10; 21, địa chỉ: xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, diện tích: 30.080m². Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng NBK, giá chuyển nhượng là 1.350.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng chúng tôi đã trả đủ tiền cho ông H1, bà H và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên vợ chồng tôi.

Quá trình chúng tôi nhận chuyển nhượng từ ông H1, bà H thì ông T, bà L đã giao đủ tiền cho ông H1, bà Hạnh và đã được ông H1, bà H giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho chúng tôi như thực địa đất bàn giao phù hợp với diện tích đất chuyển nhượng. Thời điểm giao tài sản có một ngôi nhà nhỏ trên đất là gia đình chủ đất cũ trước khi chuyển nhượng cho vợ chồng bà H là Hộ ông Y U Niê và bà H K Niê đang ở. Khi tôi vào nhận tài sản thì ông Y U Niê và bà H K Niê nói: Vì điều kiện khó khăn nên đã chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất

qua bà H, hiện chưa có nơi ở mới, nên xin vợ chồng tôi cho họ ở nhờ rồi họ trông coi nhà cửa, vườn tược, đất đai cho chúng tôi. Tại thời điểm bàn giao đất và tài sản trên đất thì vợ chồng tôi đang làm cán bộ, viên chức tại huyện C, tỉnh Đắk Lắk, chưa sắp xếp được thời gian để quản lý, canh tác nên tạo điều kiện cho gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê ở lại canh giữ tài sản và chăm sóc cây cối luôn. Chúng tôi thỏa thuận bằng miệng là sẽ cho gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê ở nhờ, trông nom, chăm sóc cà phê, tiêu và cây trồng cho chúng tôi đối với toàn bộ diện tích đất là: 30.080m². Trong đó có 15.000m² (cà phê kinh doanh năm thứ 7), tiêu kinh doanh năm thứ năm, và 15.080m² đất trồng cao su kinh doanh năm thứ 24. Ông Y U Niê có trách nhiệm chăm sóc, bảo vệ, quản lý, thu hoạch sản lượng cà phê, tiêu, sao su cho vợ chồng tôi, ông Y U Niê được trồng xen canh cây hoa màu trên đất của chúng tôi. Thời hạn từ ngày 20/5/2018 đến ngày 20/5/2019 (một năm), sau 01 năm thì gia đình ông Y U Niê sẽ chuyển đi nơi khác và bàn giao lại diện tích đất, nhà ở nguyên hiện trạng ban đầu cho chúng tôi.

Sau đó, do có nhu cầu vay vốn của ngân hàng, khoản tháng 7 năm 2018, Chúng tôi đã thế chấp toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nói trên để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – Phòng giao dịch TH với số tiền là 1.350.000.000đ. Khi thực hiện thủ tục cho vay, Ngân hàng đã vào thẩm định đất và tài sản trên đất đối với toàn bộ lô đất trên, có sự chứng kiến của gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê nhưng gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê không có ý kiến phản đối gì (Vì thức tế gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H và vợ chồng bà H đã chuyển cho chúng tôi).

Đến hạn như cam kết ngày 20/5/2019, vợ chồng tôi yêu ông Y U Niê và bà H K Niê phải trả lại đất và tài sản trên đất nói trên cho chúng tôi nhưng ông Y U Niê và bà H K Niê lấy nhiều lý do để trì hoãn, không trả đất cho chúng tôi.

Quá trình vay vốn, do không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền nên tháng 10 năm 2020 Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – Phòng giao dịch TH đã khởi kiện chúng tôi tại Toà án nhân dân thành phố B “Về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng” và đã được Toà án nhân dân thành phố B giải quyết. Quá trình Toà án giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành thẩm định đối với các thửa đất trên nhưng gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê không có ý kiến gì và Toà án nhân dân thành phố B đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 103/2020/QĐST-DS, ngày 28/10/2020 và Tuyên buộc vợ chồng tôi phải trả lại số tiền đã vay của Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – Phòng giao dịch TH với số tiền nợ gốc và nợ lãi là 2.700.000.000đ. Đồng thời, nếu tôi không tự nguyện trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN có quyền yêu cầu kê biên tài sản thế chấp của tôi là Thửa đất số: 69; 70; 70; 65; 28; 29, tờ bản đồ số: 20; 10; 21, Tổng diện tích: 30080m² mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L. Do không đủ điều kiện trả nợ cho ngân hàng, nên Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – Phòng giao dịch TH đã làm đơn yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk thi hành bản án và kê biên toàn bộ tài sản thế chấp của tôi để đấu giá trả nợ cho ngân

hàng và Cơ quan thi hành án ra Quyết định thi hành án. Thế nhưng, quá trình kê biên tài sản bị hộ ông Y U Niê và bà H K Niê gây cản trở.

Nay ông Y U Niê và bà H K Niê đưa ra lý do vợ chồng ông Y U Niê và bà H K Niê bị nhầm lẫn, bị lừa dối. Yêu cầu Toà án Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ con Y U Niê và bà Lê Thị H là vô hiệu; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tiếp theo từ vợ chồng bà Lê Thị H qua vợ chồng Nguyễn Thị L – Nguyễn Văn T là vô hiệu; Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng T - L với Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – phòng giao dịch TH là vô hiệu là không có căn cứ. Bởi vì:

Thứ nhất: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y U Niê, bà H K Niê và bà Lê Thị H hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, Hợp đồng được lập và được Văn phòng công chứng TN công chứng ngày 21/11/2017. Thời điểm ký kết hợp đồng ông Y U Niê, bà H K Niê trên 18 tuổi. Không bị Toà án tuyên mất năng lực, hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng bà H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền biến động sang tên cho vợ chồng bà H. Như vậy, Nguyên đơn cho rằng bị vợ chồng bà H lừa dối và yêu cầu vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng từ ông Y U Niê, bà H K Niê và bà Lê Thị H là không có căn cứ.

Thứ Hai: Nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp theo từ vợ chồng bà Lê Thị H qua vợ chồng Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn T là vô hiệu là không có căn cứ. Bởi vì: Tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Đất chuyển nhượng không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất. Vì vậy, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điều 188 luật Đất đai 2013. Nay là tại khoản 1, Điều 45 Luật đất đai quy định về “Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất”.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa vợ chồng bà H và vợ chồng tôi ngày 03/4/2018 là hoàn toàn tự nguyện, Vợ tôi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà H là ngay tình. Giá chuyển nhượng phù hợp với giá thị trường, không trái với đạo đức, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng là đã thực hiện đúng theo quy định của Điều 502 bộ luật Dân sự 2015 quy định về “*Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất*”; Cũng như quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về “*điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự*”. Đồng thời, Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông tôi đã giao đủ tiền và được bà Hạnh bàn giao đất và tài sản trên đất. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Hạnh và vợ chồng tôi vô hiệu là không có căn cứ. Đề nghị, Toà án áp dụng quy định tại Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Tuyên bố vô hiệu

đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Hạnh và vợ chồng ông T, bà L.

Thứ ba: Nguyên đơn yêu cầu Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – Phòng giao dịch TH vô hiệu do bị nhầm lẫn là không có căn cứ. Việc thế chấp các tài sản trên để vay vốn tại Ngân hàng ngoại thương đúng quy trình vay vốn của Ngân hàng. Trước khi lập hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng đã thẩm định, định giá tài sản. Thời điểm Ngân hàng vào thẩm định tài sản không bị tranh chấp, khi ngân hàng thẩm định cũng có ông Y U Niê, bà H K Niê đang trông coi đất cho chúng tôi chứng kiến nhưng không có ý kiến phản đối nào. Ngoài ra, trong quá trình Toà án nhân dân thành phố B giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” Do Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN khởi kiện vợ chồng tôi, thì Toà án đã tiến hành thẩm định đối với các thửa đất trên nhưng gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê không có ý kiến gì và Toà án nhân dân thành phố B đã ra Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 103/2020/QĐST-DS, ngày 28/10/2020 và tuyên buộc vợ chồng tôi phải trả lại số tiền đã vay của Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – Phòng giao dịch TH với số tiền nợ gốc và nợ lãi là 2.700.000.000đ. Đồng thời, nếu tôi không tự nguyện trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN có quyền yêu cầu kê biên tài sản thế chấp của tôi là Thửa đất số: 69; 70; 70; 65; 28; 29, tờ bản đồ số: 20; 10; 21, Tổng diện tích: 30080m² mang tên Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L. Nay, Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 103/2020/QĐST-DS, ngày 28/10/2020 của Toà án nhân dân thành phố B đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Nguyên đơn yêu cầu Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng T - L với Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – Phòng giao dịch Thuận Hòa vô hiệu là không có căn cứ.

Vì vậy, chúng tôi không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Y U Niê, bà H K Niê.

Yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Y U Niê, bà H K Niê di chuyển đồ đạc và người ra khỏi nhà để giao trả lại tài sản cho chúng tôi là diện tích đất và tài sản trên đất: 30080m² tại địa chỉ: xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, tại các thửa đất số: 69; 70; 70; 65; 28; 29, tờ bản đồ số: 20; 10; 21, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 321226; CM 321227; CM 321227; CM 321228; CM 321229; CM 321230; CM 321231 mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L, để chúng tôi giao tài sản cho Chi cục thi hành án huyện C kê biên, đấu giá tài sản để thi hành án theo Quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật.

*** Đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H là bà Nguyễn Thị TL trình bày:**

Tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y U Niê và bà H K Niê. Vì nội dung khởi kiện của nguyên đơn là không đúng sự thật, thiếu căn cứ. Tôi xin trình bày cụ thể sự việc như sau:

Trước kia, do có nhu cầu chuyển nhượng đất, nên ngày 06/11/2017 bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng một diện tích đất và tài sản trên đất của hộ ông Y U Niê và bà H K Niê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 888043, sổ vào sổ 00761 QSDĐ/BH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/04/2000. Thửa đất số: 69; 70; 70; 65; 28; 29, tờ bản đồ số: 20; 10; 21, địa chỉ: Buôn Ml, xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, diện tích: 30080m². Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000đ, bà Lê Thị H đã giao đủ tiền. Tuy nhiên, trong hợp đồng có công chứng chỉ ghi giá chuyển nhượng theo khung giá Nhà nước là 50.000.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng ĐXB có sự làm chứng của ông Yh Niê làm chứng. Sau đó, đã được ông Y U Niê và bà H K Niê làm biến động sang tên cho vợ chồng bà Lê Thị H. Đồng thời, cũng bàn giao đất cho bà Lê Thị H.

Khi bàn giao đất và tài sản trên đất, trên đất có một ngôi nhà nhỏ trên đất là và khoản 15.000m² cà phê kinh doanh, một số trụ tiêu kinh doanh, và 15080m² đất trồng cao su kinh doanh. Thời điểm đó bà H đang sống ở phố nên không có điều kiện chăm sóc vườn tược nên đã nhờ gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê ở lại trông nom giúp, cho đến khi bà H chuyển nhượng diện tích đất cho người khác thì gia đình ông Y U Niê và bà H K Niê sẽ dọn đi.

Đến ngày 03/4/2018 vợ chồng bà H chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng số: 2217, quyền số 01, ngày 03/04/2018 tại Văn phòng công chứng NBK, giá chuyển nhượng là 1.350.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đã trả đủ tiền cho bà Hạnh. Bà Hạnh đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông T, bà L và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y U Niê, bà H K Niê và tôi hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Hợp đồng chuyển nhượng được lập và Công chứng theo quy định. Thời điểm ký kết hợp đồng ông Y U Niê, bà H K Niê trên 18 tuổi. Không bị Tòa án tuyên mất năng lực, hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự và có người làm chứng là ông Yhao Niê chứng kiến sự việc. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà Hạnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền biến động sang tên. Như vậy, Nguyên đơn cho rằng bị vợ chồng bà Hạnh lừa dối và yêu cầu vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng từ ông Y U Niê, bà H K Niê và bà Lê Thị H là không có căn cứ.

Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Y U Niê, bà H K Niê.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng ĐXB trình bày:**

Ngày 21/11/2017 văn phòng công chứng ĐXB có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y U Niê, bà H K Niê

chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 69, 70, 70, 65, 28, 29, tờ bản đồ số 20, 10, 21 có diện tích 30080 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 888043, số vào sổ 00761 QSDĐ/Bh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/4/2000.

Sau khi các bên cung cấp giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, Văn phòng công chứng ĐXB đã tiến hành kiểm tra và xác định: Các bên tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với những điều khoản cụ thể như trong hợp đồng đã được công chứng, tại thời điểm công chứng có mặt ông Y U Niê, bà H K Niê và bà Lê Thị H là những người giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc giao kết hợp đồng do các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, nhầm lẫn hay giả mạo. Ông Y U Niê, bà Lê Thị H đã đọc kỹ nội dung hợp đồng, ông Y U Niê xác định biết và sử dụng tiếng phổ thông không yêu cầu phiên dịch; riêng bà H K Niê có người phiên dịch là ông Y Hao Niê do bà H K Niê mời, bà H K Niê trong trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt đã nghe phiên dịch lại nội dung hợp đồng và lời giải thích của công chứng viên, hiểu rõ, đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và tự nguyện điền chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những căn cứ trên văn phòng công chứng đã chứng ĐXB đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y U Niê, bà H K Niê với bà Lê Thị H (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 003901, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2017)

Nay ông Y U Niê, bà H Kút Niê khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết vụ việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L với ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – phòng giao dịch TH là vô hiệu vì lý do nhầm lẫn, bị lừa dối và do người thực hiện không làm chủ được hành vi của mình theo Điều 125, 126, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2015 và giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 do nhầm lẫn.

Văn phòng công chứng đã chứng ĐXB khẳng định:

Các bên khi tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, ông Y U Niê và bà H K Niê và bà Lê Thị H đã đọc kỹ nội dung hợp đồng và được văn phòng công chứng giải thích rõ nội dung và hậu quả pháp lý của hợp đồng nên không có sự nhầm lẫn. Ông Y U đã ký, ghi rõ họ tên, điền chỉ vào hợp đồng và ghi rõ nội dung “tôi đã đọc và đồng ý”, “tôi hiểu tiếng phổ thông nên công cần phiên dịch”. Riêng bà H K được người phiên dịch là ông Y Hao Niê phiên dịch lại nội dung hợp đồng và lời giải thích của công chứng viên cho bà H K Niê nghe, bà H K Niê trong trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, đã nghe, đã hiểu rõ, đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và tự nguyện điền chỉ vào hợp đồng.

Khi được ăn phòng công chứng hỏi các bên khẳng định rõ là thật sự có việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, các bên cũng đã cam kết trong hợp đồng là việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông Y U Niê và bà H K Niê đã thực hiện việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhiều lần cho nhiều người (trong đó có cả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002954, quyền số 09 TP/CCSCC/HĐGD do văn phòng công chứng TN chứng nhận ngày 06/10/2017) nên không có việc bị nhầm lẫn, bị lừa dối và người thực hiện không làm chủ được hành vi của mình theo điều 125, 126, 127, 128 của Bộ luật Dân sự 2015 như đơn khởi kiện của ông Y U Niê và bà H K Niê.

Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của Văn phòng công chứng ĐXB là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật cả về nội dung lẫn trình tự thủ tục công chứng.

Việc thực hiện các nội dung ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trách nhiệm của hai bên, việc bên nhận chuyển nhượng không giao tiền và bên chuyển nhượng không giao quyền sử dụng đất không liên quan đến trách nhiệm của Văn phòng công chứng chúng tôi.

Kính đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng NBK trình bày:**

Về việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2217 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/4/2018, giữa ông Nguyễn Đức H1 và bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L: Hai bên tự nguyện đến văn phòng công chứng NBK yêu cầu chứng nhận hợp đồng nêu trên và được văn phòng công chứng NBK tiếp nhận và thực hiện chứng nhận theo quy định của pháp luật. Hồ sơ yêu cầu công chứng do người yêu cầu công chứng cung cấp về giấy tờ nhân thân và giấy tờ liên quan đến tài sản đủ điều kiện thực hiện việc chứng nhận hợp đồng, giao dịch.

Hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và toàn quyền định đoạt tài sản; hoàn toàn tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng; Mục đích, nội dung của yêu cầu công chứng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Bản chính các giấy tờ về nhân thân, giấy tờ về tài sản của các bên tham gia hợp đồng đầy đủ, chính xác, phù hợp với quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất đủ điều kiện tham gia giao dịch. Hai bên đã đọc lại, đã hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên. Tại thời điểm chứng nhận quyền sử dụng đất các quyền sử dụng đất nêu trên không bị kê biên, đảm bảo thi hành án.

Vậy việc, văn phòng công chứng NBK chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2217 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/4/2018, giữa ông Nguyễn Đức H1 và bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn: Hợp đồng vô hiệu là hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, các hợp đồng đã được công chứng không trái pháp luật, không xâm phạm đến quyền lợi, lợi ích của nguyên đơn nếu bên nguyên đơn không chứng minh được lý do hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm trong hợp đồng hoặc nguyên đơn hoặc bị đơn có xảy ra tranh chấp trong một vụ kiện khác thì văn phòng công chứng NBK yêu cầu Toà án đình chỉ thụ lý vụ án của nguyên đơn và bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Việc nguyên đơn yêu cầu Toà tuyên bố hợp đồng vô hiệu là tranh chấp dân sự ngoài hợp đồng nên các hợp đồng đã được công chứng và việc ký sang tên thay đổi quyền sở hữu của các bên căn cứ hợp đồng trên là đúng pháp luật và phải được pháp luật bảo vệ.

Vậy, Văn phòng công chứng NBK có văn bản trả lời để quý Toà được biết để có cơ sở giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN- chi nhánh Bắc Đắc Lắc – Phòng giao dịch TH (VCB chi nhánh Bắc Đắc Lắc)**

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đang có quan hệ tín dụng tại ngân hàng thương mại cổ phần NTVN, chi nhánh Đắc Lắc – phòng giao dịch TH từ tháng 06/2018, theo hợp đồng tín dụng số 190619/HĐTD, ngày 19/06/2019; số tiền vay: 1.350.000.000 đồng, mục đích vay: Mua bán tạp hoá, mủ cao su. Các khoản vay trên đang được bảo đảm bằng tài sản thế chấp như sau:

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thị trấn Quảng Phú, huyện C, tỉnh Đắc Lắc, thửa đất số 235, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 507157 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/07/2008, xác nhận chuyển nhượng của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C ngày 08/07/2009; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã ET, huyện C, tỉnh Đắc Lắc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 20, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở với tài sản khác gắn liền với đất số CM 321226 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp ngày 24/05/2018; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã ET, huyện C, tỉnh Đắc Lắc, thửa số đất số 70, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 321227 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp ngày 24/05/2018; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã ET, huyện C, tỉnh Đắc Lắc, thửa số đất số 70, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 321228 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp

ngày 24/05/2018; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, thửa số đất số 65, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 321229 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/05/2018; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, thửa số đất số 28, tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 321230 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/05/2018; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, thửa số đất số 29, tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 321231 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/05/2018.

Về phía ngân hàng chúng tôi khẳng định các tài sản tại nêu trên đang được thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng TMCP NTVN- CN Bắc Đắk Lắk – Phòng giao dịch TH. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 210618/QT/HĐTC số công chứng 4318, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/06/2018 tại VPCC NBK và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 010818/QT/HĐTC số công chứng 5294, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/08/2018 tại VPCC NBK.

Hiện ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L vẫn đang còn dư nợ quá hạn tại VCB chi nhánh Bắc Đắk Lắk với tổng số tiền 2.217.057.942 đồng, trong đó nợ gốc quá hạn 1.327.000.000 đồng. Vì vậy, căn cứ nội dung nêu trên, kính đề nghị Quý toà xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên liên quan. Ngoài ra, ngân hàng chúng tôi không có ý kiến nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST, ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500; Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự.

- Luật Các tổ chức tín dụng

- Căn cứ vào Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Y U Niê và bà H K Niê về việc:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y U Niê, bà H K Niê với bà Lê Thị H là vô hiệu do nhầm lẫn, lừa dối và do người thực hiện không làm chủ được hành vi của mình.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là do giả tạo.

Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L với ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – phòng giao dịch TH là vô hiệu do nhầm lẫn.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Y U Niê, bà H K Niê di chuyển đồ đạc và người ra khỏi nhà để giao trả đất và tài sản trên đất tại các thửa đất số 69, 70, 70, 65, 28, 29 tờ bản đồ số 20, 10, 21 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 321226, CM 321227, CM 321227, CM 321228, CM 321229, CM 321230, CM 321231 mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/5/2025 ông Y Y Niê là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Y U Niê và bà H K Niê kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

- *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 pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng và phạm vi xét xử phúc thẩm: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu:

[2.1] Nguyên đơn ông Y U Niê và bà H K Niê khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn với bà Lê Thị H; Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hạnh với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L và Hợp đồng thế chấp giữa ông T, bà L với Ngân hàng TMCP NTVN là vô hiệu. Mục

đích của yêu cầu khởi kiện này là nhằm phủ nhận quyền sở hữu của ông T, bà L và quyền xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với các thửa đất số: 69, 70 (tờ bản đồ số 20); thửa 65, 70 (tờ bản đồ số 10) và thửa 28, 29 (tờ bản đồ số 21) tại xã ET, huyện C.

[2.2] Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy: Các thửa đất tranh chấp nêu trên đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 103/2020/QĐST-DS, ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B. Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Theo đó, ông T, bà L có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng; trường hợp không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại chính các tài sản thế chấp là các thửa đất đang tranh chấp trong vụ án này để thu hồi nợ.

[2.3] Như vậy, quyền sở hữu hợp pháp của ông T, bà L để thế chấp và quyền xử lý tài sản của Ngân hàng đối với các thửa đất này đã được khẳng định bằng một văn bản tố tụng có hiệu lực pháp luật. Việc nguyên đơn khởi kiện lại vụ án này thực chất là yêu cầu giải quyết một sự việc đã được giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đây là trường hợp không đủ điều kiện khởi kiện và phải trả lại đơn.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, cần áp dụng Khoản 4 Điều 308 và Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại đất và tài sản trên đất:

[3.1] Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu phản tố buộc hộ ông Y U Niê phải di dời người và tài sản để trả lại đất. Xét thấy: Ông T, bà L là người đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp. Quyền sở hữu này đã được công nhận qua các giao dịch chuyển nhượng được công chứng hợp pháp và đặc biệt là đã được ghi nhận tại Quyết định số 103/2020/QĐST-DS, ngày 28/10/2020.

[3.2] Việc gia đình ông Y U Niê tiếp tục chiếm hữu, sử dụng và cản trở việc thực hiện quyền của chủ sở hữu (ông T, bà L) cũng như cản trở việc thi hành án theo Quyết định số 103/2020/QĐST-DS là trái pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu đã bị đình chỉ, nên quyền sở hữu của bị đơn vẫn được pháp luật bảo vệ.

[3.3] Vì vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là đúng pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn bị đình chỉ một phần, không chấp nhận một phần và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn ông Y U Niê và bà H K Niê phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[5] Về án phí:

– Án phí sơ thẩm:

+ Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp (bị đình chỉ): Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn đối với yêu cầu này.

+ Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận: nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phản tố.

– **Án phí phúc thẩm:** Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308; Điều 309; Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của ông Y Y Niê là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Y U Niê và bà H K Niê.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm c khoản 1 Điều 192; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500; Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự.

- Luật Các tổ chức tín dụng

- Căn cứ vào Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Y U Niê và bà H K Niê về việc:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y U Niê, bà H K Niê với bà Lê Thị H là vô hiệu do nhầm lẫn, lừa dối và do người thực hiện không làm chủ được hành vi của mình.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là do giả tạo.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Y U Niê, bà H K Niê di chuyển đồ đạc và người ra khỏi nhà (chòi rẫy) để giao trả đất và tài sản trên đất tại các thửa đất số 69, 70, 70, 65, 28, 29 tờ bản đồ số 20, 10, 21 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 321226, CM 321227, CM 321227, CM 321228, CM 321229, CM 321230, CM 321231 mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Y U Niê, bà H K Niê và những người đang cư trú trên đất phải di chuyển toàn bộ người và tài sản ra khỏi các thửa đất số: 69, 70 tờ bản đồ số 20; thửa 65, 70 tờ bản đồ số 10; và thửa 28, 29 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk để trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L (để thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo Quyết định số 103/2020/QĐST-DS của Tòa án nhân dân B).

4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST, ngày 20/05/2025 của Tòa án nhân dân huyện C và Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – phòng giao dịch TH là vô hiệu do nhầm lẫn.

Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Y U Niê và bà H K Niê về việc: Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN – phòng giao dịch TH là vô hiệu do nhầm lẫn.

– Trả lại đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo cho ông Y U Niê và bà H K Niê.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Y U Niê và bà H K Niê phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.000.000 đồng (đã nộp và chi phí xong).

6. Về án phí:

– **Án phí sơ thẩm:**

+ Ông Y U Niê và bà H K Niê phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, bao gồm 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Được khấu trừ vào 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0014934 ngày 04/03/2024 và 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0007988 ngày 11/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả cho ông Y U Niê và bà H K Niê 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

+ Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0008057 ngày 06/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

– **Án phí phúc thẩm:** Ông Y U Niê và bà H K Niê phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004895 ngày 23/5/2025 (do ông Y Y Niê nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND KV 3 - Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Duy Thuấn