

Bản án số: **344/2025/DS-PT**
Ngày: 25-11-2025
V/v tranh chấp tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương; ông Nguyễn Anh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Trọng Kha, Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Lương Thị Mai Chăm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 và 25 tháng 11 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng - Cơ sở 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam – nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 431/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 09 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 314/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 9 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 32/2025/QĐ-PT ngày 30/9/2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 584/2025/TB-TA ngày 17/10/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 43/2025/QĐ-PT ngày 30/10/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 613/2025/TB-TA ngày 13/11/2025, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hạnh, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng).

- Bị đơn: Bà Trần Thị Trinh, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 439, thôn Phú Hưng, xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận: Phòng công chứng số 2 tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Số 06 Nguyễn Tất Thành, phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Đỗ Văn Loạn, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 166, thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng).

3. Ông Nguyễn Văn Chi, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Thôn Phú Phong, xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng).

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Số 36 Trần Phú, phường Xuân Hương – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Hữu Thạnh – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Hàm Thuận Nam.

5. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh Hàm Mỹ Bình Thuận).

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Đức Minh, Phó Giám đốc Chi nhánh Agribank Hàm Mỹ Bình Thuận (Giấy uỷ quyền số 192/NHNo.BTh.HM ngày 18/11/2025 của Giám đốc Agribank Chi nhánh Hàm Mỹ Bình Thuận). Địa chỉ: 116 Phú Hưng, xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Huỳnh Văn Hiệp, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 90, thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng).

2. Ông Đỗ Văn Mạnh, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng).

3. Ông Nguyễn Văn Thi, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thôn Phú Phong, xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị Trinh.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng).

Tại phiên toà có mặt bà Nguyễn Thị Hạnh, bà Trần Thị Trinh, ông Nguyễn Văn Chi, ông Bùi Đức Minh, các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hạnh trình bày:

Vào tháng 5/2015 do cần tiền đầu tư thanh long nên bà Nguyễn Thị Hạnh có vay của ông Trần Ngọc Tổ số tiền là 400.000.000 đồng thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 5%/tháng. Khi vay vốn, bà Hạnh thế chấp tài sản là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 901912 ngày 30/8/1999, cập nhật biến động ngày 15/12/2006, ngày 06/11/2014; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078 ngày 05/12/2007, cập nhật biến động ngày 05/11/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391079 ngày 05/12/2007, cập nhật biến động ngày 05/11/2014 và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giả cách) đối với các thửa đất theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Ngọc Tổ.

Tháng 8/2015, bà Hạnh có quen biết bà Trần Thị Trinh và biết được bà Trinh có tiền cho nhiều người vay nên có tâm sự về việc vay tiền của ông Tổ. Bà Trinh nói sẽ giúp bà Hạnh và cho bà Hạnh vay số tiền 400.000.000 đồng để trả cho ông Tổ, lãi suất 3%/tháng để bà lấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho ông Tổ sang cho bà Trinh để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng trên. Vì tin tưởng bà Trinh nên bà Hạnh đã đồng ý vay số tiền 400.000.000 đồng để trả cho ông Tổ và nhận lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp.

Ngày 27/8/2015, bà Trinh đưa bà Hạnh và ông Tổ đến Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Thuận để làm hợp đồng thế chấp. Sau khi Công chứng viên làm xong các giấy tờ vì tin tưởng bà Trinh và công chứng viên nên khi công chứng viên yêu cầu bà Hạnh viết vào hợp đồng “đã đọc, đã đồng ý” bà Hạnh đã viết và ký tên mà không đọc lại. Khi ký xong bà Trinh không đưa tiền cho bà Hạnh mà trực tiếp đưa số tiền 400.000.000 đồng cho ông Tổ và giữ toàn bộ giấy tờ và công chứng viên cũng không đưa cho bà Hạnh bản hợp đồng nào.

Đến cuối năm 2015, bà Trinh bỗng nhiên đến yêu cầu bà Hạnh phải giao toàn bộ nhà đất cho bà Trinh vì bà Trinh nói bà Hạnh đã bán cho bà Trinh. Bà Hạnh trước giờ vẫn nghĩ là chỉ thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay 400.000.000 đồng cho bà Trinh. Đến tháng 01/2016 bà Trinh rao bán toàn bộ tài sản của bà Hạnh, bà Hạnh đã đến gặp bà Trinh nói chuyện thì mới biết hợp đồng trước đây bà Trinh đã cố tình lừa bà Hạnh để ký hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải hợp đồng thế chấp nên bà Hạnh đã khởi kiện ra Tòa yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Hạnh đã sang tên cho bà Trần Thị Trinh.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Hạnh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình.

Bị đơn bà Trần Thị Trinh trình bày:

Bà Trần Thị Trinh và bà Nguyễn Thị Hạnh có mối quan hệ với nhau là bạn làm ăn, khi bà Hạnh thiếu vốn thì bà Trinh có cho bà Hạnh mượn tiền để làm ăn. Ngày 18/8/2014, bà Hạnh có vay của bà Trinh 200.000.000 đồng để trả ngân hàng và bà Trinh có cho bà Hạnh vay, thời hạn vay là 7 ngày kể từ ngày vay. Tuy nhiên khi đến hạn trả nợ nhưng bà Hạnh vẫn chưa trả tiền cho bà Trinh nên bà Hạnh vẫn còn nợ bà Trinh 200.000.000 đồng. Ngày 03/01/2015, do cần tiền để lo việc gia đình nên bà Hạnh đã đồng ý chuyển nhượng cho bà Trinh diện tích 1.200m² đất cùng hơn 100 trụ thanh long cho bà Trinh. Hai bên có thỏa thuận lập giấy chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, giấy do bà Hạnh viết, các bên cùng thống nhất ký tên vào giấy. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất còn có ông Huỳnh Văn Hiệp là trưởng thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh chứng kiến và ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, đã quá lâu nhưng bà Hạnh vẫn chưa trả tiền cho bà Trinh. Thời điểm đó bà Hạnh đang nợ ông Tổ 400.000.000 đồng vì thế nên bà Hạnh đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trinh, bà Trinh sẽ trả tiền cho ông Tổ thay bà Hạnh số tiền 400.000.000 đồng tiền gốc và 70.000.000 đồng tiền lãi, tổng là 470.000.000 đồng. Ngày 27/8/2015, bà Trinh có đem tiền đến Văn phòng công chứng cùng ông Tổ và bà Hạnh, bà Trinh đã đưa cho ông Tổ 470.000.000 đồng để ông Tổ hủy giấy vay tiền giữa ông Tổ và bà Hạnh, đồng thời sang nhượng các thửa đất đó cho bà Trinh với lý do bà Hạnh đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trinh. Bà Trinh, bà Hạnh và mẹ của bà Hạnh đã thỏa thuận với nhau tại nhà trưởng thôn, có ghi giấy đăng hoàng. Hai lần ghi giấy, lần một là bà Hạnh đồng ý chuyển nhượng 1200m² đất cho bà Trinh, lần thứ hai là bà Hạnh đồng ý chuyển nhượng toàn bộ số đất cho bà Trinh với giá 850.000.000 đồng. Thời điểm đó đồng thời hủy giấy vay tiền giữa bà Hạnh - ông Tổ và bà Hạnh viết giấy sang tên đất cho bà Trinh. Năm 2016, 2017 bà Trinh làm thanh long trên đất của bà Hạnh nhưng bà Hạnh không có ý kiến gì, bà Trinh vẫn thuê người làm bình thường. Đến năm 2017 bà Hạnh gửi đơn khởi kiện đòi lại đất, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã đình chỉ giải quyết vụ án, sau đó bà Hạnh đã gửi đơn kiện lên Tòa án nhân dân cấp cao, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xử y án. Từ đó về sau, bà Trinh vẫn lên làm thanh long bình thường, bà Trinh có thuê nhân công đến làm, tuy nhiên bà Hạnh ngăn cản, đập phá không cho bà Trinh canh tác. Bà Trần Thị Trinh có làm đơn gửi lên xã nhưng không ai giải quyết. Từ đó đến nay khoảng 09 năm rồi, bà Trinh không canh tác thanh long được, bỏ vườn thanh long khô héo, làm giảm chất lượng cũng như tiêu hao về sản lượng thanh long dẫn đến thu nhập bị giảm sút. Bà Trinh yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Trinh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận (nay là Phòng công chứng số 2 tỉnh Lâm Đồng) trình bày tại Công văn số 50/CV-PCC ngày 15/7/2024:*

Ngày 27/8/2015, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận có thụ lý và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của đương sự có tên nêu trên (*Nguyễn Thị Hạnh, Trần Thị Trinh*). Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng đã cung cấp cho công chứng viên các loại giấy tờ có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng như: Phiếu yêu cầu công chứng, chứng minh nhân dân mang tên bà Trần Thị Hạnh, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 901912, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391079. Bên nhận chuyển nhượng cung cấp phiếu yêu cầu công chứng, chứng minh nhân dân mang tên Trần Thị Trinh, sổ hộ khẩu và đơn đề nghị xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có xác nhận của UBND xã Hàm Mỹ. Sau khi các bên cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật về công chứng,

công chứng viên đã kiểm tra chữ ký của các bên liên quan tham gia giao dịch, kiểm tra thông tin có liên quan đến tài sản và đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng vào sổ công chứng số 8254, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên tham gia đã tự nguyện thỏa thuận giao kết, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, đã ký vào từng trang của hợp đồng. Đồng thời, tại trang cuối của hợp đồng có ghi đầy đủ thông tin họ, tên, chữ ký, điểm chỉ của các bên tham gia. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn Loạn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hạnh cho rằng diện tích đất ông Loạn đang quản lý, sử dụng là đất của gia đình bà Hạnh là không đúng vì diện tích đất ông Loạn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 (thửa đất số 18A, tờ bản đồ số 09, diện tích 1056m²), diện tích đất của ông Loạn không nằm trong các thửa đất hiện nay bà Trinh và bà Hạnh đang tranh chấp. Nguồn gốc diện tích đất này là ½ đám ruộng xéo của ông ngoại của ông Loạn (Ông ngoại của ông Loạn là ba ruột của bà Đinh Thị Hoa, bà Hoa là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Hạnh) và ½ là gò đất rừng khoảng 700m² ông Loạn khai phá ra. Đám ruộng xéo được đưa vào Hợp tác xã Hàm Thạnh năm 1984 sau đó Hợp tác xã lấy đất của đám ruộng này làm đường nên trở thành ao nước, thấy vậy ông Loạn làm đơn xin đám ruộng và gò đất để cất nhà ở. Năm 1986 khi được Hợp tác xã cho đất ông Loạn về đây ở, khai phá ra thêm như diện tích đất hiện nay. Đến năm 2006 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 099454 đứng tên ông Đỗ Văn Loạn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh Hàm Mỹ - Bình Thuận) do người đại diện hợp pháp trình bày: Ngân hàng đã có Công văn số 168/NHNo.BTh-KHCN ngày 10/10/2025 và Công văn số 191/NHNo.BTh-KHCN ngày 14/11/2025 cung cấp thông tin tài liệu liên quan việc bà Trần Thị Trinh đang vay thế chấp tại Agribank Chi nhánh Hàm Mỹ Bình Thuận với 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm BĐ 24496, BX 008306, BX 008196, BX 008197, BX 008308, BX 008198, BX 008304, BX 008303, CU 242005 theo Hợp đồng tín dụng số 4806LAV202500957 ngày 03/6/2025 với số tiền vay 200.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng, dư nợ tại thời điểm 12/11/2025 là 200.000.000đồng; Hợp đồng tín dụng số 4806LAV202500033 ngày 08/01/2025 với số tiền vay 2.000.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng, dư nợ tại thời điểm 11/2025 là 2.000.000.000đồng. Các Quyền sử dụng đất trên được Agribank chi nhánh Hàm Mỹ Bình Thuận nhận thế chấp theo 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Hợp đồng thế chấp số HM40/HĐTC ngày 04/6/2024 số công chứng 001851 ký tại Văn phòng công chứng Huỳnh Lê Hoàng, gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: BX 008306, BX 008196, BX 008197, BX 008308; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam ngày 06/6/2024; Hợp đồng thế chấp HMA308/HĐTC ngày 07/01/2025, số công chứng 000054 ký tại Văn phòng công chứng Huỳnh Lê Hoàng, gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BX 008198, BX 008304, CU 242005; BX 008303, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất

đại Hàm Thuận Nam ngày 08/01/2025; Hợp đồng thế chấp số HMA20/HĐTC ngày 13/6/2022 số công chứng 005416 ký tại Văn phòng công chứng Huỳnh Lê Hoàng, gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: BĐ 24496, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam ngày 16/6/2022. Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên Ngân hàng đang giữ; các khoản vay của bà Trinh đều chưa đến hạn và bà Trinh vẫn thực hiện nghĩa vụ trả lãi đảm bảo theo quy định. Ngân hàng chưa phát sinh yêu cầu độc lập, Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng— do ông Trần Hữu Thạnh là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Trước đây Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận (cũ) đã có Công văn số 5629/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/10/2024 cung cấp hồ sơ, tài liệu và có ý kiến liên quan việc cấp 10 Giấy chứng nhận BX 008303, BX 008196, BX 008358, BX 008357, BX 008304, BX 008306, BX 008308, BX 008197, BX 008198, BX 008305 cho bà Trần Thị Trinh là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục. Việc đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Hạnh sang bà Trần Thị Trinh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp mới 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trinh là đúng quy định của pháp luật. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng không có ý kiến gì đối với vụ án và cũng không có ý kiến gì về việc Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bổ sung Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan -ông Nguyễn Văn Chi trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Chi là cháu họ của bà Trần Thị Trinh, ông Chi gọi bà Trinh bằng “dì”. Trong việc mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và bà Trần Thị Trinh như thế nào ông không nắm rõ lắm. Nhưng khi bà Trinh gọi ông lên làm công chăm sóc vườn thanh long giúp bà Trinh thì ông có biết rẫy thanh long đó bà Hạnh đã bán cho bà Trinh. Ông làm công chăm sóc thanh long cho bà Trinh được 02 năm (2017 – 2018) bình thường, thậm chí ông còn ăn, nghỉ trưa tại nhà bà Hạnh. Đến cuối năm 2018, đầu năm 2019 khi bà Trinh chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Đỗ Thị Cảnh (bà Năm Cảnh) thì lúc đó bà Hạnh, bà Hoa (mẹ bà Hạnh) ngăn cản không cho ông làm thanh long nữa. Ông Chi nghe nói bà Hạnh và bà Trinh bàn với nhau bán đất này. Bà Cảnh nghe bà Trinh bán đất nên hỏi mua và chồng tiền cọc cho bà Trinh số tiền 300.000.000 đồng/1.200.000.000 đồng. Bà Cảnh ra đất làm, thả gà, vịt qua lại nên con bà Cảnh với bà Hạnh xảy ra cãi vã đòi đánh nhau nên bà Hạnh không cho làm nữa. Bà Cảnh đòi lấy tiền cọc lại, trả đất và bà Trinh cũng đã trả lại tiền cọc cho bà Cảnh đồng thời thuê ông Chi và những người khác lên chăm sóc thì lúc đó bà Hạnh ra ngăn cản cho đến bây giờ. Trong vấn đề này, ông Chi thấy bà Hạnh hoàn toàn sai trái vì đất đã chuyển nhượng cho bà Trinh. Ông Nguyễn Văn Chi thống nhất với ý kiến của bà Trinh, năm 2018 bà Trinh có nhờ ông đứng tên trên các thửa đất lúa và đất trồng cây lâu năm tổng diện tích 11.747m² nêu trên do bà Trinh có nợ xấu không thể chấp vay Ngân hàng được, ngày 21/8/2018 bà Trinh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 2114, quyền số 02/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 21/8/2018 tại Văn phòng công chứng Hàm Thuận Nam chuyển nhượng 09 thửa đất theo các Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 008303; BX 008358; BX 008357; BX 008198; BX 008197; BX 008196; BX 008308; BX 008306; BX 008304 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Trinh ngày 24/12/2015; sau đó ngày 21/9/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Chi tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên. Đến ngày 08/10/2019, ông Nguyễn Văn Chi và vợ là bà Phan Thị Hằng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số Công chứng 002031 do Văn phòng Công chứng Trần Ngọc Du chứng nhận chuyển nhượng lại 09 thửa đất trên cho bà Trinh, sau đó ngày 11/10/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam đã cập nhật biến động chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Trinh. Thực tế ông cũng chỉ đứng tên giúp bà Trinh trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên một thời gian ngắn, còn lại tài sản vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Trinh.

** Người làm chứng – Ông Huỳnh Văn Hiệp trình bày:*

Ông không có bà con họ hàng gì với bà Nguyễn Thị Hạnh cũng như với bà Trần Thị Trinh. Trước đây ông là thôn trưởng thôn Dân Thuận thời gian từ năm 2008 – 2019. Tháng 01/2015 bà Nguyễn Thị Hạnh và bà Đinh Thị Hoa (mẹ ruột của bà Hạnh), bà Nguyễn Thị Hiệp (chị ruột của bà Hạnh) có đến gặp ông Hiệp đặt vấn đề nhờ ông viết giấy tay để chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Trinh. Ông Hiệp không viết mà hướng dẫn nội dung, sau đó bà Hạnh viết giấy sang nhượng đất nội dung bán 1.200m² đất, trên đất có 120 trụ thanh long, bán riêng 200m² đất đường đi (3m x 70m) với số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi mua đất, bà Trinh vẫn để lại cho bà Hạnh mượn lại để chăm sóc, ăn trái. Tháng 8/2015, bà Hạnh tiếp tục viết giấy tay tại nhà ông Hiệp tiếp tục bán cho bà Trinh diện tích đất 11.747m² trên đất có 1.200 trụ thanh long với số tiền 850.000.000 đồng. Sau khi mua xong bà Trinh canh tác, chông đèn đến khi trái chín thì bà Hạnh, bà Hoa ra ngăn cản cho rằng chỉ bán đất chứ không bán trụ thanh long và xảy ra tranh chấp. Trong vấn đề này, ông Hiệp thấy bà Hạnh hoàn toàn sai trái vì bà Hạnh đã viết giấy tờ bán đất cho bà Trinh.

** Người làm chứng – Ông Nguyễn Văn Thi trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Thi là cháu họ của bà Trần Thị Trinh, ông Nguyễn Văn Thi gọi bà Trinh bằng “dì”. Thực tế việc mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và bà Trần Thị Trinh như thế nào ông không nắm rõ lắm. Ông chỉ là người làm công chăm sóc vườn thanh long cho bà Trinh khi bà Trinh nhờ. Khi ông lên đất làm thì bà Hạnh ra ngăn cản không cho làm nên ông Thi về, rất nhiều lần như vậy.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Lâm Đồng) đã quyết định:

Áp dụng:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 158; Điều 165; khoản 1 Điều 166, Điều 184; Điều 235; Điều 269 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 121, 122, 123, 124, 127, 129 và Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hạnh đối với bị đơn bà Trần Thị Trinh.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 27/8/2015 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận là vô hiệu do giả tạo; hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 008303, số BX 008304, số BX 008305, số BX 008306, số BX 008308, số BX 008196, số BX 008197, số BX 008198, số BX 008357, số BX 008358 đứng tên bà Trần Thị Trinh, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Chi ngày 21/9/2018 và đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Trinh ngày 17/10/2019.

Buộc bà Trần Thị Trinh phải trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 901912; số AL 391078 và số AL 391079 cho bà Nguyễn Thị Hạnh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 13/5/2025, bị đơn bà Trần Thị Trinh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 20/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Nam (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Lâm Đồng) có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, với những lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận có hiệu lực. Tuy nhiên, quá trình giải quyết bà Trần Thị Trinh và bà Nguyễn Thị Hạnh đều thừa nhận 2 bên không giao dịch chuyển nhượng thửa số 40, tờ bản đồ số 09 diện tích 672,0m² thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 391078 và căn nhà trên thửa đất này. Nhưng tại phần 2 Điều 1 trong hợp đồng có ghi: *chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078, thửa số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 672,0m² là có sự nhầm lẫn*. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận vô hiệu một phần đó là phần 2 trong Điều 1 của hợp đồng: *chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078, thửa số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 672,0m²*. Việc vô hiệu phần 2 Điều 2 của hợp đồng không làm ảnh hưởng đến những phần còn lại của hợp đồng.

Về yêu cầu hủy toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Trần Thị Trinh: Theo quy định tại Điều 105, Điều 195 Luật đất

đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, phần 2, mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận là thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nên đây là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt do đó không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trinh.

Hiện nay bà Trần Thị Trinh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp lại 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 008303, số BX 008304, số BX 008305, số BX 008306, số BX 008308, số BX 008196, số BX 008197, số BX 008198, số BX 008357, số BX 008358 nên bà Trinh không còn 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 901912; số AL 391078 và số AL 391079 để trả cho bà Nguyễn Thị Hạnh. Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Hạnh chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hạnh và bà Trinh ký ngày 27/8/2015 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận và hủy 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trinh chứ không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Nhưng Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Trần Thị Trinh phải trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 901912; số AL 391078 và số AL 391079 cho bà Hạnh là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng.

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, bản khai đề ngày 17/01/2022 và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận đối với phần 2 trong Điều 1 của hợp đồng: chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078, thửa số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 672,0m² do nhầm lẫn. Bởi thực tế hai bên khi làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Hạnh và bà Trinh không chuyển nhượng thửa đất có nhà ở, bà Hạnh vẫn ở trên thửa đất này từ trước đến nay, trên thực tế bà Trinh chỉ nhận chuyển nhượng các thửa đất lúa và đất trồng cây lâu năm còn lại tổng diện tích 11747m² (ngoài diện tích đất ở 672m²) theo phần còn lại của Hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Chi thống nhất với ý kiến của bà Trinh. Giữa ông và bà Trinh không có tranh chấp nên ông không có ý kiến cũng như không có khiếu nại gì về việc Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung ông tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp phát triển Nông thôn Việt Nam (chi nhánh Hàm Mỹ Bình Thuận) có

ý kiến, Ngân hàng đã có Công văn số 168/NHNo.BTh-KHCN ngày 10/10/2025 và Công văn số 191/NHNo.BTh-KHCN ngày 14/11/2025 cung cấp thông tin, tài liệu liên quan vụ án. Việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng và nay Toà án cấp phúc thẩm bổ sung Ngân hàng tham gia tố tụng, Ngân hàng không có ý kiến hay khiếu nại gì, Ngân hàng chưa phát sinh yêu cầu độc lập, trường hợp Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm thì Ngân hàng sẽ xem xét khởi kiện bằng vụ án dân sự khác. Tuy nhiên, Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận có hiệu lực. Tuy nhiên, quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị Trinh và bà Nguyễn Thị Hạnh đều thừa nhận 2 bên không giao dịch chuyển nhượng thửa số 40, tờ bản đồ số 09 diện tích 672,0m² thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 391078 và căn nhà trên thửa đất này. Nhưng tại phần 2 Điều 1 trong hợp đồng có ghi: *chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078, thửa số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 672,0m²* rõ ràng là có sự nhầm lẫn, không đúng đối tượng chuyển nhượng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 126, Điều 130 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận vô hiệu một phần đó là phần 2 trong Điều 1 của hợp đồng: *chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078, thửa số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 672,0m²*. Việc vô hiệu phần 2 Điều 2 của hợp đồng không làm ảnh hưởng đến những phần còn lại của hợp đồng. Xét thấy, bà Trinh đã thế chấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 008303, số BX 008304, số BX 008306, số BX 008308, số BX 008196, số BX 008197, số BX 008198 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/12/2015 đứng tên bà Trần Thị Trinh tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Hàm Mỹ Bình Thuận theo Hợp đồng thế chấp số HM40/HĐTC ngày 04/06/2024 và Hợp đồng thế chấp số HMA308/HĐTC ngày 07/01/2025 trước thời điểm Toà án nhân dân khu vực 11 – Lâm Đồng xét xử và ban hành Bản án sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 09/5/2025. Từ những phân tích trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 27/8/2015 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận là vô hiệu do giả tạo; hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 008303, số BX 008304, số BX 008305, số BX 008306, số BX 008308, số BX 008196, số BX 008197, số BX

008198, số BX 008357, số BX 008358 đứng tên bà Trần Thị Trinh là không có căn cứ. Hơn nữa việc không đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Hàm Mỹ Bình Thuận và Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng vào tham gia tố tụng dẫn đến các cơ quan này không thực hiện được các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 70, 73, 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không đảm bảo được nguyên tắc hai cấp xét xử, đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Kháng cáo của bà Trần Thị Trinh và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 là có cơ sở chấp nhận. Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 và chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Trinh. Hủy Bản án sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 11 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Trinh, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Nam làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm, bị đơn được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ pháp luật: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 27/8/2015, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn, căn cứ quy định pháp luật tại các Điều 122, 127, 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn nêu lý do yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng ngày 27/8/2015 là giao dịch giả tạo nhằm mục đích thế chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn cho bị đơn để vay tiền. Như vậy, ý chí của nguyên đơn thể hiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chưa đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, cấp phúc thẩm chỉ điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” cho phù hợp nội dung vụ án và quy định pháp luật.

[1.3] Về xác định người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù xem xét yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Trần Thị Trinh, tuy nhiên không xác định cơ quan này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, tại hồ sơ vụ án thể hiện việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Chi, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam (chi nhánh Hàm Mỹ Bình Thuận) nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông Chi và Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã có văn bản xác lập các đương sự trên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời các đương sự không có ý kiến, khiếu nại gì, nhận thấy các sai sót trên cấp phúc thẩm có thể khắc phục được, do đó cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.4] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Đối với người đại diện hợp pháp Sở Nông nghiệp và Môi trường có tham gia phiên tòa ngày 30/9/2025, tuy nhiên sau khi Tòa án ngưng phiên tòa để thu thập chứng cứ thì đại diện hợp pháp Sở Nông nghiệp và Môi trường có đơn xin xét xử vắng mặt; Phòng công chứng số 2 Lâm Đồng vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Đỗ Văn Loạn có tham gia phiên tòa ngày 30/9/2025, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng qua nội dung và diễn biến thực tế của vụ án thì có đủ cơ sở xác định ông Loạn chỉ có vai trò là người làm chứng trong vụ án, không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên sự vắng mặt của ông Loạn không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án, xét kháng cáo của bà Trần Thị Trinh và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Nam (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng), Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu: Tuyên Hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và bà Trần Thị Trinh được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận ngày 27/8/2015 là vô hiệu.

Căn cứ lời khai các đương sự, người làm chứng và tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ, nhận thấy:

Bà Nguyễn Thị Hạnh, bà Trần Thị Trinh đều thừa nhận vào ngày 27/8/2015, sau khi bà Nguyễn Thị Hạnh và ông Trần Ngọc Tổ ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hạnh và ông Tổ đã ký ngày 12/5/2015, cùng ngày 27/8/2015, giữa bà Nguyễn Thị Hạnh, bà Trần Thị Trinh có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 27/8/2015; theo Hợp đồng, bà Hạnh chuyển nhượng cho bà Trinh các quyền sử dụng đất với giá ghi trên Hợp đồng là 400.000.000 đồng, các quyền sử dụng đất chuyển nhượng gồm:

- Thừa đất số 17, 18, 108, 109, 110, 111, 88, 107 tờ bản đồ 09, 08; địa chỉ thửa đất: xã Hàm Thạnh, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, diện tích 6.269m², mục đích sử dụng đất lúa do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 901912 ngày 30/8/1999, cập nhật biên động ngày 15/12/2006, 06/11/2014;

- Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 09, địa chỉ Thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận; diện tích 672,0 m² (300,0m² đất ONT + CLN 372m²) do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078 ngày 05/12/2007, cập nhật biên động ngày 05/11/2014;

- Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: Thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận; diện tích 5.488,0 m², đất trồng cây lâu năm do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391079 ngày 05/12/2007, cập nhật biên động ngày 05/11/2014.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và bà Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015, nhận thấy:

Bà Trần Thị Hạnh là người sử dụng đất hợp pháp đối với các diện tích đất chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hạnh, bà Trinh được lập thành văn bản có công chứng hợp pháp theo đúng quy định về mặt hình thức theo quy định tại Điều 689 BLDS năm 2005, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2015 thể hiện việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia giao kết hợp đồng đã đọc lại và đồng ý nội dung hợp đồng.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và bà Trần Thị Trinh được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận ngày 27/8/2015 đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 nên phát sinh hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết theo quy định tại Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005.

Bà Nguyễn Thị Hạnh cho rằng việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Trinh chỉ là để thế chấp quyền sử dụng đất cho bà Trinh để vay tiền. Tuy nhiên, bà Hạnh thừa nhận ngoại trừ thửa đất số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích đất 672,0m² và tài sản trên đất là căn nhà bà Hạnh đang ở, thì các thửa đất chuyển nhượng còn lại (tổng diện tích 11.747m²) và tài sản trên đất có trụ thanh long thì bà Trinh đã quản lý sử dụng đất, xây dựng hàng rào bao quanh đất, mua lại ½ bình điện của ông Mạnh đầu tư thanh long, bà Trinh sử dụng được 02 năm từ năm 2016 đến cuối năm 2017 thì bà Hạnh nghe có thông tin bà Trinh chuyển nhượng đất cho người khác thì mới xảy ra tranh chấp. Lý giải việc bà Trinh quản lý, sử dụng các thửa đất tranh chấp khi thì bà Hạnh trình bày bà có bàn giao đất (trừ thửa đất 672,0 m² có nhà trên đất) từ sau ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất 27/8/2015, khi thì cho rằng bà Trinh tự đến đầu tư trên đất và việc bà Trinh quản lý sử dụng đất, đầu tư trên đất mục đích chỉ để bà Trinh canh tác thanh long lấy tiền trừ vào tiền lãi bà Hạnh phải trả cho bà Trinh nên bà Hạnh không phản đối. Tuy nhiên, bà Trinh cho rằng bà Hạnh trình bày không đúng mà thực tế sau ngày 27/8/2015 bà Hạnh đã giao đất trên thực địa cho bà, bà Hạnh cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho nội dung trình bày nêu trên của mình là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Trinh xác định, ngày 03/01/2015, do cần tiền để lo việc gia đình nên bà Hạnh đã đồng ý chuyển nhượng cho bà Trinh diện tích 1.200m² cùng hơn 120 trụ thanh long với số tiền 150.000.000 đồng; theo bà Hạnh mô tả trong giấy chuyển nhượng thì bà Trinh xác định được diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 6.269m² thuộc các thửa 17, 18, 108, 109, 110, 111, 88, 107, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 90192, do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 30/8/1999 đứng tên bà Đinh Thị Hoa, cập nhật biên động ngày 15/12/2006, ngày 06/11/2014, bà Hạnh còn cam kết nhường đường cho bà Trinh đi vào đất. Hai bên lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất, giấy này do bà Hạnh viết, các bên cùng thống nhất ký tên vào giấy. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất còn có ông Huỳnh Văn Hiệp là trưởng thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh chứng kiến và ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất, bà Hạnh thừa nhận bà là người viết và ký tên tại Giấy mượn tiền ngày 18/8/2014 (BL 142), giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 03/01/2015 (BL 141); Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 15/8/2015 (BL 140) như trình bày của bà Trinh nên sự kiện này không phải chứng minh.

Bà Trinh trình bày trong thời gian bà Trinh liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa diện tích đất 1.200 m² nhận chuyển nhượng theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 03/01/2015 thì bà Hạnh đã thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 90192, số AL 391078 và số AL 391079 (trong đó bao gồm diện tích đất 1.200 m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 90192 bà Hạnh đã chuyển nhượng cho bà Trinh) cho ông Trần Ngọc Tổ để vay số tiền 400.000.000 đồng với lãi suất cao. Bà Hạnh đã đề nghị bà Trinh trả tiền cho ông Tổ thay bà Hạnh số tiền 400.000.000 đồng tiền gốc và 70.000.000 đồng tiền lãi, tổng là 470.000.000 đồng, bà Hạnh sẽ chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này sang bà Trinh. Nên ngày 15/8/2015, bà Hạnh tự viết giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất tại nhà trưởng thôn là ông Huỳnh Văn Hiệp, có lập Giấy thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất có thanh long với tổng diện tích 11.747m² cho bà Trinh với giá 850.000.000 đồng. Theo bà Trinh, đến ngày 15/8/2015, bà Hạnh còn nợ bà Trinh 200.000.000đồng theo Giấy mượn tiền do bà Hạnh viết và ký tên ngày 18/8/2014 nhưng chưa trả; 150.000.000 đồng bà Trinh giao bà Hạnh để nhận chuyển nhượng thửa đất 1.200m² theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 03/01/2015 chưa làm thủ tục tách thửa; 30.000.000 đồng bà Trinh nhiều lần cho bà Hạnh mượn khi bà Hạnh gặp khó khăn, và cộng số tiền 470.000.000đồng bà Hạnh sẽ trả cho ông Trần Ngọc Tổ để huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hạnh với ông Tổ, tổng cộng 850.000.000đồng nên hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 11.747m² đất là 850.000.000đồng, có bà Hạnh, bà Trinh, bà Hoa mẹ của bà Hạnh và ông Hiệp là Trưởng thôn Dân Thuận ký tên. Như vậy, có cơ sở xác định việc giao tiền các bên đã thực hiện trước ngày 27/8/2015 (ngày các bên chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận), bà Hạnh đã nhận của bà Trinh là 380.000.000 đồng (850.000.000đồng - 470.000.000đồng) thông qua hình thức bù trừ vào tổng số tiền bà Trinh cho bà Hạnh vay và số tiền bà Trinh giao bà Hạnh để nhận chuyển nhượng 1.200m² đất trước đó.

Ngày 27/8/2015, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận, bà Trinh đã đưa cho ông Trần Ngọc Tổ 470.000.000 đồng để ông Tổ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hạnh và ông Tổ ngày 12/5/2015. Bà Hạnh đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trước đó có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tổ) cho bà Trinh với số tiền 850.000.000 đồng.

Từ sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Hạnh, bà Trinh đã nhận các thửa đất diện tích đất 11.747m² trên thực địa (không bao gồm diện tích đất của thửa 672,0m² có nhà trên đất), canh tác thanh long trên đất, tạo lập tài sản trên đất gồm 01 hàng rào sau nhà bà Hạnh đang ở, khoan 01 giếng trên đất để lấy nước tưới thanh long vào năm 2016, mua lại ½ công suất trạm biến áp 75 KVA của ông Đỗ Văn Mạnh vào năm 2016 (theo biên bản giao nhận tài sản thi hành án lập ngày 16/9/2016; việc mua bán trạm biến áp có lập thành văn bản có xác nhận của UBND xã Hàm Thạnh và công chứng của Văn phòng Công chứng Tiến Đạt) để lấy điện phục vụ canh tác thanh long, thời gian này bà Hạnh cũng không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì; hiện các tài sản này vẫn còn trên đất.

Xét thấy, lời khai của bà Trinh phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Huỳnh Văn Hiệp, ông Đỗ Văn Mạnh, ông Nguyễn Văn Thi và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Hạnh chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Trinh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận ngày 27/8/2015 là có thật. Bà Trinh và bà Hạnh đã thực hiện xong nghĩa vụ phát sinh theo quy định tại Điều 699 đến Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005, kể cả việc giao nhận diện tích đất chuyển nhượng.

Bà Hạnh cho rằng bà chỉ vay bà Trinh số tiền 470.000.000 đồng để trả cho ông Tổ, việc bà Trinh tự lập Hợp đồng chuyển nhượng, trên thực tế bà không có nhận khoản tiền nào khác của bà Trinh là không có căn cứ.

Bà Hạnh xác định bà có viết và ký giấy hẹn nợ ngày 12/9/2017 và bà đã nộp tài liệu này cho Toà án có nội dung “*Tôi tên Nguyễn Thị Hạnh, sinh năm 1985, hộ khẩu thường trú: 168 Thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, huyện Hàm Thuận Nam tỉnh Bình Thuận. Tôi có mượn của bà Trần Thị Trinh số tiền là 850.000.000đ gồm cả tiền ông Trần Ngọc Tổ. Bà Trinh cho tôi hẹn lại đúng 1 năm trả hết số tiền cho Bà. Bà sẽ trả hết dứt 10 quyển sổ đỏ tôi đã thế chấp*” (BL 22). Theo nội dung trên, bà Hạnh cho rằng số tiền 850.000.000 đồng trên chỉ là tiền vay, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng “giấy hẹn nợ” này bà Hạnh viết sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Trinh chỉ thừa nhận số tiền bà Trinh đã giao bà Hạnh 850.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 11.747m² như giấy thỏa thuận chuyển nhượng bà Hạnh viết ngày 15/8/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/8/2015. Như vậy, có cơ sở xác định bà Trinh đã giao số tiền tổng cộng 850.000.000 đồng cho bà Hạnh là có thật, bà Hạnh cho rằng số tiền 850.000.000 đồng chỉ là tiền vay nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Đồng thời, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2015 thì bà Hạnh đã 02 lần viết giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trinh (ngày 03/01/2015 và ngày 15/8/2015), cả hai lần đều có mẹ

của bà Hạnh là bà Hoa và Thôn trưởng thôn Dân Thuận là ông Hiệp ký xác nhận, nếu bà Hạnh chỉ vay tiền bà Trinh và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nội dung các giấy này không thể nêu rõ diện tích, tứ cận, chừa đường đi cho bà Trinh như đã thể hiện ở 02 giấy thoả thuận do bà Hạnh viết. Do vậy, việc bà Hạnh khai tại cấp phúc thẩm cho rằng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2015 là do bị bà Trinh ép buộc là không có căn cứ.

Về giá trị đất chuyển nhượng: Ngày 15/8/2015, bà Hạnh thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 11.747m² trên đất có thanh long cho bà Trinh giá 850.000.000 đồng; tuy nhiên ngày 27/8/2015 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng, lý giải về việc chênh lệch giá, thì bà Hạnh và bà Trinh đều thừa nhận trước đó bà Hạnh và ông Tổ ký hợp đồng chuyển nhượng nội dung tương tự giá 400.000.000 đồng nên sau khi bà Hạnh huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tổ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trinh thì chỉ thay đổi thông tin người nhận chuyển nhượng, các nội dung khác giữ nguyên nên các bên cũng không thắc mắc về giá trên hợp đồng. Do đó, trường hợp này không phải bà Hạnh và bà Trinh cố ý đưa ra giá chuyển nhượng thấp hơn trên thực tế để trốn thuế, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Hạnh và Trinh ký ngày 27/8/2015 không vô hiệu về giá.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Trinh và bà Nguyễn Thị Hạnh đều xác định hai bên không giao dịch mua bán thửa số 40, tờ bản đồ số 09 diện tích 672,0m² thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 391078 và căn nhà trên thửa đất này, phù hợp với giấy thoả thuận chuyển nhượng đất do bà Hạnh viết ngày 15/8/2015 diện tích chuyển nhượng 11.747m², trên đất đã có 1.200 trụ thanh long, giá 850.000.000đồng. Trên thực tế, bà Hạnh là người đang quản lý, sử dụng thửa đất số 40 và toàn bộ tài sản trên đất từ trước đến nay, bà Trinh không nhận bàn giao, không quản lý, sử dụng thửa đất này; do khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Trần Thị Trinh và bà Nguyễn Thị Hạnh thoả thuận chỉ thay tên ông Trần Ngọc Tổ tại Hợp đồng ngày 12/5/2015 thành tên bà Trần Thị Trinh tại Hợp đồng ngày 27/8/2015 chứ không chỉnh sửa các nội dung khác của Hợp đồng. Việc bà Trinh và bà Hạnh ký hợp đồng chuyển nhượng bao gồm cả phần diện tích 672,0m² là có sự nhầm lẫn, không đúng đối tượng chuyển nhượng theo ý chí của các bên. Do đó, phần 2 trong Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015 với nội dung: *chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078, thửa số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 672,0m²* là vô hiệu do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, thửa đất số 40 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078 không liên quan, việc huỷ nội dung chuyển nhượng thửa đất này cũng không ảnh hưởng đến giao dịch chuyển nhượng các thửa đất khác, do vậy, việc tuyên vô hiệu phần 2 Điều 1 của Hợp đồng nêu trên không làm ảnh hưởng đến những phần còn lại của hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015 chỉ bị vô hiệu một phần theo quy định tại Điều 135 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 130 Bộ luật dân sự năm 2015, kháng

ng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng về nội dung này là có căn cứ.

[2.2] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Trần Thị Trinh:

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 24/12/2015, bà Trần Thị Trinh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể:

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 901912 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 30/8/1999 cho bà Đinh Thị Hoa gồm các thửa đất (các thửa 17, 18, 124, 108, 107, 109, 110, 111, 88, 117) tại xã Hàm Thạnh, huyện Hàm Thuận Nam; được cập nhật chuyển nhượng (thửa số 124, một phần thửa 108, thửa 117) cho bà Nguyễn Thị Hạnh, ông Lê Thành Đông ngày 15/12/2006, cập nhật tặng cho bà Nguyễn Thị Hạnh ngày 06/11/2014 (*diện tích 6269m², loại đất lúa, gồm các thửa: thửa 17/1248m²; một phần thửa 108/845,0m²; thửa 107/560m²; thửa 110/640,0m²; thửa 109/976,0m²; thửa 18/1.296,0m²; thửa 88/384,0m² và thửa 111/320,0m²*): bà Trần Thị Trinh đã được cấp đổi theo 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số BX 008304 (*thửa 90, diện tích 1.248,0m²*); Số BX 008306 (*thửa đất số 86, diện tích 845,0m²*); Số BX 008308 (*thửa đất số 87, diện tích 560m²*); Số BX 008196 (*thửa đất số 93, diện tích 640,0m²*); Số BX 008197 (*thửa đất số 92, diện tích 976,0m²*); Số BX 008198 (*thửa đất số 91, diện tích 1.296,0m²*); Số BX 008357 (*thửa đất số 94, diện tích 384,0m²*); Số BX 008358 (*thửa đất số 95, diện tích 320,0m²*). Các thửa đất nêu trên đều thuộc tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, loại đất: đất trồng lúa nước còn lại.

- Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp cho bà Đinh Thị Hoa ngày 05/12/2007, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 672,0 m², cập nhật biến động ngày 05/11/2014 tặng cho bà Nguyễn Thị Hạnh: bà Trần Thị Trinh đã được cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 008305, thửa đất 89, tờ bản đồ số 26, diện tích 672,0m² (đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 372m²).

- Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391079 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 05/12/2007 cho bà Đinh Thị Hoa: Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.488,0 m², cập nhật biến động ngày 05/11/2014 tặng cho bà Nguyễn Thị Hạnh: bà Trần Thị Trinh đã được cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 008303: thửa đất số 88, tờ bản đồ 26, diện tích 5.488,0m², đất trồng cây lâu năm.

Ngày 21/8/2018, bà Trần Thị Trinh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 2114, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hàm Thuận Nam chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Chi 09 thửa đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 24/12/2015 cho bà Trần Thị Trinh gồm các thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 008303; BX 008358; BX 008357; BX 008198; BX 008197; BX 008196; BX 008308; BX 008306; BX 008304; Ngày 21/9/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Chi tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

Ngày 08/10/2019, ông Nguyễn Văn Chi cùng bà Phan Thị Hằng (sinh năm 1975, địa chỉ: Thôn Phú Phong, xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002031, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Ngọc Du chứng nhận, chuyển nhượng lại 09 thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Trinh. Ngày 11/10/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam đã cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Trinh trên 09 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

Tại Công văn số 5629/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng là cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cũng xác định việc cấp đổi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trinh là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, đủ cơ sở xác định bà Trinh được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà Hạnh là hoàn toàn hợp pháp.

Việc bà Trần Thị Trinh ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Chi được Văn phòng Công chứng Hàm Thuận Nam chứng nhận ngày 21/8/2018, cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn Chi ngày 21/9/2018 và ông Chi, bà Hằng ký hợp đồng chuyển nhượng 09 thửa đất cho bà Trinh, cập nhật sang tên bà Trần Thị Trinh ngày 11/10/2019 là đúng trình tự, thủ tục, đồng thời ông Chi cũng không có ý kiến, khiếu nại gì. Ngoài thửa đất có diện tích 672,0m² trên đất có căn nhà của bà Nguyễn Thị Hạnh đang quản lý sử dụng, hiện nay trong 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Trần Thị Trinh đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam (Chi nhánh Hàm Mỹ - Bình Thuận) để đảm bảo cho các khoản vay (khoản vay 200.000.000 đồng và khoản vay 2.000.000.000 đồng) thì có 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà Hạnh và bà Trinh đang tranh chấp gồm 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 008306, BX 008196, BX 008197, BX 008308, BX 008198, BX 008304, BX 008303 (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HMA308/HĐTC ngày 07/01/2025, thế chấp quyền sử dụng các thửa đất: số 88, 91, 90, tờ bản đồ 26, gồm các giấy chứng nhận BX 008198, BX 008304, BX 008303) và theo Hợp đồng thế chấp HM 40/HĐTC ngày 04/6/2024, thế chấp các thửa đất 86, 92, 93, 87, tờ bản đồ 26, gồm các giấy chứng nhận BX 008306, BX 008197, BX 008196, BX 008308), Ngân hàng cũng không có ý kiến khiếu nại và trình bày trong trường hợp có tranh chấp Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác nên việc Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung người tham

gia tổ tụng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Chi nhánh Hàm Mỹ Bình Thuận) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đồng thời khắc phục thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm.

[2.3] Từ những phân tích trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 27/8/2015 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận là vô hiệu toàn bộ do giả tạo; hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 008303, số BX 008304, số BX 008305, số BX 008306, số BX 008308, số BX 008196, số BX 008197, số BX 008198, số BX 008357, số BX 008358 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Trần Thị Trinh ngày 24/12/2015 là không có căn cứ, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.4] Tuy nhiên, ngày 27/6/2025, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025) tại Điều 5 quy định Tòa án nhân dân khu vực đã có thẩm quyền giải quyết sơ thẩm các vụ án hành chính nên có quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, tuy bản án sơ thẩm có vi phạm về thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nội dung, bản chất vụ việc vẫn không thay đổi nên không cần hủy án của Tòa án cấp sơ thẩm.

[2.5] Trên cơ sở những nhận định, đánh giá trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Trinh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Lâm Đồng) và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đối với nội dung tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận vô hiệu một phần, cụ thể: phần 2 trong Điều 1 của Hợp đồng: chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078, thửa số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 672,0m² và không cần thiết hủy bản án sơ thẩm như kháng nghị và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh do các thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục. Do đó, Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận vô hiệu một phần là phần 2 trong Điều 1 của hợp đồng: *chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078, thửa số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 672,0m²*; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 008305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/12/2015 đứng tên bà Trần Thị Trinh đối với diện tích đất 672,0m², thửa đất số 89, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, huyện Hàm

Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận); là giấy chứng nhận được cấp đổi trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2015 đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 672,0m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078; không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn.

[3] Các hậu quả pháp lý khác của giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên, bà Nguyễn Thị Hạnh và bà Trần Thị Trinh không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết do đó không thuộc phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm. Trường hợp có tranh chấp phát sinh thì các bên có quyền khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền để giải quyết trong vụ án khác.

[4] Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm “Buộc bà Trần Thị Trinh phải trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 901912; số 391078 và số AL 391079 cho bà Nguyễn Thị Hạnh” là tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đúng quy định của pháp luật nên cần rút kinh nghiệm.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí: Bà Trần Thị Trinh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị Hạnh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*), chi phí định giá tài sản số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*), tổng cộng là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*), nguyên đơn đã nộp đủ và tự nguyện chịu khoản tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Trinh và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Nam (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Lâm Đồng).

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Lâm Đồng).

[2] Áp dụng: Điều 122, Điều 127, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hạnh.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận vô hiệu một phần, cụ thể: phần 2 trong Điều 1 của

Hợp đồng: chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391078, thửa số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 672,0m².

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 008305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/12/2015 đứng tên bà Trần Thị Trinh đối với diện tích đất 672,0m², thửa đất số 89, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: thôn Dân Thuận, xã Hàm Thạnh, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận).

- Bà Nguyễn Thị Hạnh có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 672,0m² nêu trên theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hạnh yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hạnh và Trần Thị Trinh ngày 27/8/2015 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận vô hiệu đối với nội dung chuyển nhượng các thửa đất còn lại của Hợp đồng (phần 1 và phần 3 trong Điều 1 của Hợp đồng) gồm:

- Thửa đất số 17; 18; 108; 109; 110; 111; 88; 107, tờ bản đồ số 09; 08, diện tích 6.269m² được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 901912 ngày 30/8/1999 cho bà Đinh Thị Hoa, cập nhật biến động ngày 15/12/2006 chuyển nhượng cho ông Lê Thành Đông, bà Nguyễn Thị Hạnh (thửa 124/688 m², 108/1.395 m², 117/2.644 m²) và cập nhật biến động ngày 06/11/2014 tặng cho bà Nguyễn Thị Hạnh;

- Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.488,0 m² được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 391079 ngày 05/12/2007 cho bà Đinh Thị Hoa, cập nhật biến động ngày 05/11/2014 tặng cho bà Nguyễn Thị Hạnh.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hạnh yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 008303, số BX 008304, số BX 008306, số BX 008308, số BX 008196, số BX 008197, số BX 008198, số BX 008357, số BX 008358 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/12/2015 đứng tên bà Trần Thị Trinh, cập nhật chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Chi ngày 21/9/2018, cập nhật chuyển nhượng bà Trần Thị Trinh ngày 11/10/2019.

[3] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Hạnh phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Hạnh đã nộp theo biên lai số 003676 ngày 25/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Bà Nguyễn Thị Hạnh đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Trinh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), chi phí định giá tài sản số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), tổng cộng là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25/11/2025).

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND KV11 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV11 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Thị Thủy Tiên