

**TÒA PHÚC THẨM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 62/2025/DS-PT

Ngày: 19/8/2025.

*V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

**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 PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà **Trần Thị Kim Liên**

*Các Thẩm phán:* ông **Lê Văn Thường**

ông **Nguyễn Tấn Long**

**- Thư ký phiên tòa:** ông **Trương Quốc Lập**, Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng:** ông **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2025/TLPT-DS ngày 11/7/2025 về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 200A/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** ông **Trần Xuân T** - sinh năm 1971.

bà **Hoàng Thị H** - sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: **số F đường S, Buôn A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số F đường S, phường E, tỉnh Đắk Lắk)**. Ông T có mặt, bà H vắng mặt.

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Xuân T:** ông **Nguyễn Đình H1** - Luật sư của **Văn phòng L3** thuộc **Đoàn luật sư tỉnh Đ**. Có

mặt.

**2. Bị đơn có yêu cầu phản tố:** bà H BLung Mlô - sinh năm 1969.

Địa chỉ: **buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn E, xã C, tỉnh Đắk Lắk)**. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* bà **Mai Thị Ngọc A** (văn bản ủy quyền ngày 17/12/2024).

Địa chỉ: **số B đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số B đường T, phường B, tỉnh Đắk Lắk)**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Ông **Y BLăk M** - sinh năm 1965

3.2. Bà **H'BLê N** - sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: **buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn E, xã C, tỉnh Đắk Lắk)**. Ông **Y BLăk M** và bà **H'BLê N** có yêu cầu độc lập. Vắng mặt.

3.3. Ông **Y Zon M1** - sinh 1994.

3.4. Ông **Y Mon M2** - sinh 1997.

3.5. Ông **Y Gem M3**, sinh 1998.

Cùng địa chỉ: **buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn E, xã C, tỉnh Đắk Lắk)**. Vắng mặt.

3.6. Văn phòng C.

Địa chỉ: **số B đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số B đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk)**. Vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là* Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

**5. Người kháng cáo:** nguyên đơn ông **Trần Xuân T** và bị đơn bà H BLung Mlô.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Xuân T và bà Hoàng Thị H trình bày:*

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vợ, chồng ông T có thỏa thuận với bà H BLung Mlô để nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: **xã E'đing, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**, có diện tích 2.285m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đo đạc thực tế thể hiện thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 tổng diện tích 2.582,6m<sup>2</sup>, trong đó: bà H BLung Mlô quản lý, sử dụng 2.131,8m<sup>2</sup>, ông **Y BLăk M** và bà **H'BLê** quản lý, sử dụng 450.8 m<sup>2</sup>) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây cấp 4, thửa đất được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 299876. Giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 500.000.000đồng đối với thửa đất trên.

Sau đó, khoảng 17h ngày 11/5/2018, ông, bà đến thửa đất trên gặp bà H BLung Mlô để đặt cọc số tiền 300.000.000đồng tiền mặt cho bà H BLung Mlô và hẹn 1 tháng sau (ngày 11/6/2018) sẽ cùng nhau đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 11/6/2018, tại Văn phòng C, vợ, chồng ông cùng bà H BLung Mlô ký hợp đồng chuyển nhượng để nhận chuyển nhượng của bà H BLung Mlô thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: xã E'đing, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền với đất, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 299876 ngày 26/4/2018 mang tên bà H BLung Mlô. Vợ, chồng ông sau đó đã thanh toán nốt số tiền còn lại là 200.000.000đồng cho bà H BLung Mlô.

Vì thời điểm đó bà H BLung Mlô chưa tìm được chỗ ở mới để di dời tài sản nên có xin thỏa thuận với vợ, chồng ông về việc chuộc lại tài sản. Theo đó, cùng ngày 11/6/2018, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, hai bên tiếp tục ký kết văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại tài sản với nội dung nêu trong thời gian 01 tháng (từ ngày 11/6/2018 đến ngày 11/7/2018) bà H BLung có nhu cầu chuộc lại nhà và đất, vợ, chồng ông sẽ cho bà H BLung chuộc lại với điều kiện bà H BLung trả lại cho vợ, chồng ông số tiền mà vợ, chồng ông đã thanh toán cho bà H B. Trong thời gian chờ chuộc lại tài sản, bà H BLung có xin vợ, chồng ông cho ở nhờ 01 tháng, thời gian từ ngày 11/6/2018 đến ngày 11/7/2018.

Đến ngày 11/7/2018, do không có điều kiện để chuộc lại tài sản, bà đã bàn giao nhà và đất cho vợ, chồng ông. Sau đó, do bà H BLung Mlô chưa xây được nhà, nên bà có xin vợ, chồng ông cho bà được thuê căn nhà nêu trên để ở trong thời gian 6 tháng. Ngược lại, bà có trách nhiệm chăm sóc cây cối tại thửa đất này cho vợ, chồng ông (theo Giấy thuê nhà ngày 18/7/2019). Tại hợp đồng thuê nhà, ông T không thể hiện giá thuê là bởi do trên đất có nhiều cây trồng cần chăm sóc và ông cũng không có thời gian nên coi như là ông trả công cho bà H BLung Mlô để chăm sóc, bảo quản các cây trồng trong thời gian thuê.

Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn thuê gần 6 tháng, vợ, chồng ông đã nhiều lần thông báo qua điện thoại cũng như gặp trực tiếp yêu cầu bà H BLung Mlô phải trả lại căn nhà và thửa nêu trên cho vợ, chồng ông nhưng bà cố tình không chịu chuyển đi chỗ khác để trả lại tài sản cho vợ, chồng ông.

Xét thấy, việc bà H BLung Mlô đã vi phạm cam kết về nghĩa vụ theo Giấy thuê nhà ngày 18/7/2019 là hành vi trái pháp luật và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của vợ, chồng ông. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông, bà đề nghị Tòa án buộc bà H BLung Mlô phải trả cho ông, bà tài sản mà bà H BLung Mlô đang thuê của vợ, chồng ông là căn nhà và

thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: [xã E'đing, huyện C, tỉnh Đắk Lắk](#), diện tích đo đạc thực tế 2.131,8m<sup>2</sup>. Thửa đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 299876 ngày 26/4/2018 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp mang tên H BLung Mlô, đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 27/12/2018 mang tên ông [Trần Xuân T](#), bà [Hoàng Thị H](#).

Đối với kết quả đo vẽ, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án bị hủy ông, bà nhất trí không có ý kiến gì. Về phần diện tích đất ông [Y BLăk M](#) và bà [H3](#) đang quản lý, sử dụng ông, bà nhất trí trả lại cho ông [Y BLăk M](#) và bà [H3](#).

*\* Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà H Blung Mlô là bà [Mai Thị Ngọc A](#) trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, tại [xã E'Đing, huyện C](#) là do cha, mẹ bà H BLung Mlô khai hoang năm 1978 (cha, mẹ bà H BLung Mlô đã chết). Bà H BLung Mlô sinh ra và lớn lên tại phần đất này nhưng không phải toàn bộ diện tích thửa đất, mà chỉ sinh sống một phần diện tích đất có diện tích 2.585m<sup>2</sup>. Phần đất gia đình Y BLăk MLô sinh sống có tứ cận: Đông giáp đường dài 17,1m, Tây giáp đất của bà H BLung Mlô dài 16,17m, Bắc giáp đất của bà H BLung Mlô dài 25.83m, Nam giáp [Y Duệ N1](#) dài 28,64m, tổng diện tích vợ, chồng Y BLăk MLô sinh sống là 450,8m<sup>2</sup>, hai gia đình sinh sống ổn định, có ranh giới phân định rõ ràng, từ năm 1978 đến nay không tranh chấp với nhau. Tuy nhiên, chồng bà H BLung Mlô là ông [Y Mít N2](#) đi đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không hiểu vì lý do gì lại kê khai luôn cả phần diện tích gia đình Y BLăk MLô sinh sống. Chồng bà H BLung Mlô đã chết năm 2017, bà H BLung Mlô là người thừa kế thừa đất số 18, tờ bản đồ số 14, địa chỉ [xã E'Đing, huyện C](#) (gọi tắt là thửa 18). Vợ, chồng bà H BLung Mlô có 03 người con, gồm: anh [Y Zon M1](#) (sinh 1994), [Y Mon M2](#) (sinh 1997), [Y Gem M3](#) (sinh 1998). Bà H BLung Mlô và các con đã thống nhất lập văn bản phân chia di sản thừa kế để lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18 cho bà H BLung Mlô.

Thông qua người cùng buôn tên [Y Tổ B1](#), [Y Đa Wid N3](#) - buôn EaSang, EaH'Đing, [huyện C, tỉnh Đắk Lắk](#) giới thiệu cho bà H BLung Mlô gặp ông [T](#) để vay tiền.

Ngày 07/6/2018, [Y Tổ B1](#), [Y Đa Wid N3](#) dẫn bà H BLung Mlô đến [thành phố B](#) để gặp ông [T](#) vay số tiền là 96.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận 5.000đồng/triệu/ngày mục đích vay để chi tiêu sinh hoạt gia đình, hạn 1 tháng sau (07/7/2018) trả đủ gốc. Ông [T](#) có lấy tiền lãi 1 tháng là 14.400.000đồng, tiền công chứng 900.000đồng, tổng cộng 15.300.000đồng. Như vậy, số tiền thực nhận của bà H BLung Mlô là 80.700.000đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông

T đưa bà H BLung Mlô ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà H thừa đất số 18, tờ bản đồ số 14, tại xã E'Ding, huyện C và trong thời hạn 01 tháng nếu bà H BLung Mlô trả đủ tiền cho ông T thì ông T sẽ hoàn trả lại tài sản này cho bà H BLung Mlô bằng hình thức chuyển nhượng tặng cho lại. Việc thỏa thuận chuộc lại tài sản này được lập thành Văn bản thỏa thuận ngày 11/6/2018 ký cùng ngày lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C.

Đối với giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng là 200.000.000đồng là do ông T chỉ định như vậy để hợp lệ giấy tờ về giá trị tài sản theo giá Nhà nước để tính thuế, phí theo quy định, thực tế không có giao nhận số tiền 200.000.000đồng nêu trên. Giá trị thật của lô đất tại thời điểm ký kết chuyển nhượng đã có giá hơn 800.000.000đồng nên không thể có chuyện bà H BLung Mlô bán với giá chỉ 200.000.000đồng. Văn bản thỏa thuận cho thời hạn 01 tháng để bà H BLung Mlô chuộc lại đất chính là minh chứng cho việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, là che giấu hợp đồng vay tiền. Bởi lẽ: nếu có nhu cầu mua bán thật sự thì sẽ mua bán dứt dặc, không thể mua rồi lại cho chuộc lại. Ngoài ra, toàn bộ quá trình vay tiền, ký các giấy tờ thỏa thuận, chuyển nhượng nêu trên còn có ông Y Tổ B1, Y Đa Wid N3 làm chứng xác nhận. Như vậy, các bên không chuyển nhượng lô đất trên thực tế.

Đến hạn trả nợ ngày 07/7/2018 nhưng bà H BLung Mlô chưa có xoay kịp nên có thỏa thuận gia hạn với ông T và đóng lãi tiếp. Ngày 07/9/2018 bà H BLung Mlô trả cho ông T số tiền 4.000.000đồng, ngày 29/10/2018 tiếp tục trả cho ông T số tiền 10.000.00đồng. Sau đó, bà H BLung Mlô có xin khát thời gian trả nợ nhưng vợ chồng ông T ép ký và điểm chỉ nhiều giấy tờ thì mới cho khát nợ, trong đó có: Giấy bán đất nhà ngày 11/6/2018, Giấy bàn giao nhà ngày 11/7/2018, Giấy thuê nhà ngày 18/7/2018. Thực chất cả 3 tờ giấy trên đều được ghi trong cùng một ngày, cùng một loại bút, một loại mực. Thực tế thì cả gia đình bà H BLung Mlô vẫn ở trên nhà đất từ trước cho đến nay, việc chuyển nhượng và thuê nhà đều không có thật nên các bên không có giao nhận tiền chuyển nhượng, không thanh toán tiền thuê nhà. Trên Giấy thuê nhà cũng không nêu giá thuê.

Lợi dụng người dân tộc thiểu số hiểu biết pháp luật kém và nhẹ dạ cả tin, ông T, bà H đã áp dụng cùng một cách thức như trên và trong cùng một khu vực với rất nhiều hộ dân khác.

Thực chất việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy thuê nhà là nhằm hợp thức hóa Hợp đồng vay tiền giữa bà H BLung Mlô và ông T, bà H chứ bà H BLung Mlô không nhận được bất kỳ lợi ích nào từ việc chuyển nhượng trên. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy thuê nhà là vô hiệu do giả tạo được quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy thuê nhà

vô hiệu là các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể: ông T, bà H phải trả lại đất, nhà, tài sản gắn liền với đất cho bà H BLung Mlô và bà H BLung M3 đồng ý trả toàn bộ khoản tiền đã vay của ông T, bà H là 80.700.000đồng. Đối với phần đất của ông Y Blăk M và bà H3 đang sinh sống với diện tích 450,8m<sup>2</sup> bà H BLung M đồng ý trả lại cho họ. Đối với kết quả đo vẽ, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án bị hủy bà H BLung nhất trí không có ý kiến gì.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Y Blăk M, bà H'BLê N trình bày:*

Năm 1978, ông Y Kơk M4, bà H Prư N4 (cha, mẹ đẻ) khai hoang diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> (hiện đo thực tế là 450,8m<sup>2</sup>), tại buôn E, xã E Đình làm nhà kho đựng lúa, cột gỗ, mái lợp cỏ tranh. Năm 1982, kho lúa bị mục nát, ông Y K (cha) dỡ bỏ trồng cây cà phê, tiêu, cây ăn trái và dựng hàng rào xung quanh bằng trụ gỗ diện tích đất này. Đến năm 1999, ông Y K cho vợ, chồng ông diện tích 450,8m<sup>2</sup> có tứ cận: phía Đông giáp đường dài 17,1m; phía Tây giáp đất của Y B2 dài 16,17m, phía Bắc giáp đất của Y B2 dài 25,83m, phía Nam giáp Y Duê N5 dài 28,64m. Năm 1999, vợ, chồng ông dựng nhà gỗ để ở, đến năm 2007 phá nhà gỗ, xây nhà kiên cố, trồng cây lâu năm, ranh giới sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai.

Phần diện tích đất của gia đình bà H BLung đang sử dụng, ông, bà không biết nguồn gốc có từ đâu. Khi sinh sống trên phần đất của mình, thì đã thấy gia đình bà H BLung sinh sống. Việc gia đình bà H BLung đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất của gia đình ông, bà rồi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T ông, bà không biết.

Ông, bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông T, bà H phải trả lại diện tích 450,8m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H;

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H, bà H' BLung;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 18 cấp cho hộ Y Mít N6 ngày 19/01/2018, để thừa kế cho bà H' BLung theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 299876 ngày 26/4/1998 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà H.

Đối với kết quả đo vẽ, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án bị hủy ông, bà nhất trí không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Y Blăk M, bà H'BLê Niê bổ sung một phần yêu cầu nội dung đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận diện tích 450,8m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 đã được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Y Blăk M, bà H'BLê N.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Y Zon M1, Y M5 MLô, Y G MLô (con của bà H BLung MLô) trình bày: việc bà H BLung M6 vay tiền hay chuyển nhượng đất cho ông T thì các con đều không hề hay biết. Cả gia đình vẫn ở trên đất từ trước cho đến nay, ông T chưa bao giờ đến nhà để nói chuyện mua nhà đất, cho thuê nhà hay đòi tiền vay, tiền thuê nhà. Gia đình chỉ biết sự việc ông T lừa gạt bà H BLung vay tiền rồi thế chấp đất bằng hình thức chuyển nhượng cho ông T khi ông T làm đơn khởi kiện ra Tòa án. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H BLung và ông T là hợp đồng giả cách, hợp đồng không có trên thực tế. Kính đề nghị quý Tòa xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H BLung MLô. Đối với yêu cầu độc lập của ông Y Blăk M7, bà H'BLê N thì nguồn gốc đất ông, bà khai hoang từ năm 1978 và dựng nhà, canh tác trên đất từ xưa cho đến tận ngày nay. Hiện trạng đất giữa hai nhà đều có ranh giới phân cách rõ ràng và sử dụng ổn định lâu nay không có tranh chấp. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình có chồng lần lên diện tích của nhà ông Y Blăk M hay không thì không rõ. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

- Tại văn bản số 1927/UBND-NNMT ngày 05/5/2025, Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản trình bày: Ủy ban nhân dân huyện C giữ nguyên ý kiến tại Quyết định giám đốc thẩm số 44/2024-DS-GĐT ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân tối cao. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C tại Quyết định giám đốc thẩm số 44/2024-DS-GĐT ngày 14/8/2024 như sau:

Ông Y Mit N2 là chồng của bà H BLung MLô đến Ủy ban nhân dân xã E'Ding làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, 57, 237, tờ bản đồ số 14, 7, 6; diện tích 18.955m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng 400m<sup>2</sup> đất ở, 1.667m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 1.888m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác. Sau khi xem xét hồ sơ Ủy ban xã đã tổ chức họp xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công khai đúng quy định.

Ngày 09/01/1998, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M823620 theo Quyết định số 10/QĐ-UB cho hộ ông Y M8, bà H BLung với diện tích 18.895m<sup>2</sup> đối với các thửa đất trên. Trong đó có thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.285m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng 400m<sup>2</sup> đất ở và 1.888m<sup>2</sup> đất màu.

Ngày 29/3/2018, sau khi ông Y M9 chết, bà H BLung MLô và các thành viên trong gia đình lập văn bản thỏa thuận về việc phân chia tài sản thừa kế quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật và đã được chi nhánh Văn phòng

Đăng ký đất đai xác nhận tại trang 4 ngày 09/4/2018 để thừa kế cho bà H B. Ngày 26/4/2018, Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 299876, thửa đất số 14, diện tích 2.285m<sup>2</sup> cho bà H BLung; ngày 11/6/2018, bà H BLung lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông Trần Xuân T, bà Hoàng Thị H. Như vậy, việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 823620, ngày 19/01/1998, diện tích 18.895m<sup>2</sup> trong đó có thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.285m<sup>2</sup> là đúng trình tự pháp luật.

- Văn phòng C: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không tham gia tố tụng, không trình bày quan điểm cũng như không tham gia phiên tòa coi như từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

*\* Người làm chứng:*

- Bà Trần Thị X trình bày: bà với ông Trần Xuân T có mối quan hệ là cậu cháu. Vào năm 2018 (ngày tháng cụ thể đã lâu bà không nhớ), cậu T có rủ bà đi đặt cọc đất ở C M'gar, mua của ai lô đất cụ thể như thế nào bà không nhớ. Bà có đi cùng và cậu T có nhờ bà viết giấy tờ nhưng do chữ xấu nên bà từ chối. Bà không biết nội dung trao đổi cụ thể giữa các bên, sau đó có đọc lại giấy đặt cọc cho các bên cùng nghe và chứng kiến cậu T giao tiền cho người bán đất và đi về. Ngoài ra, bà không chứng kiến gì khác.

- Ông Phạm Văn K1 trình bày: ông và ông Trần Xuân T có mối quan hệ quen biết. Vào năm 2018 (không nhớ rõ ngày tháng), ông T có rủ ông đi đặt cọc đất ở Cư M'gar vì ông T sợ mang nhiều tiền không an toàn, khi đi có thêm người phụ nữ đi cùng nhưng ông không quen biết. Đến nơi, ông T đi vào nhà làm việc với chủ nhà, người phụ nữ ông không nhớ có đi cùng ông T vào nhà hay không do thời gian đã lâu còn ông ngồi ở ngoài sân nên không biết được nội dung những người vào bên trong nhà thỏa thuận, trao đổi gì.

- Ông Y Đa Wid N3 và Y Tổ B1 trình bày: ngày 07/6/2018, hai anh em ông có dẫn bà H BLung Mlô mang sổ đỏ lên thành phố B để thế chấp vay tiền của ông Trần Xuân T là 96.000.000đồng với lãi suất là 5.000đồng/1 triệu/1 ngày. Nhưng để đảm bảo thỏa thuận với bà H BLung Mlô phải ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất với thời gian là 1 tháng. Sau khi ký xong ông T trừ tiền lãi 96.000.000đồng 01 tháng là 14.400.000đồng cộng với phí công chứng 900.000đồng. Tổng cộng 15.300.000đồng. Vậy bà H BLung Mlô còn lại số tiền vay 80.700.000đồng. Hẹn đến ngày 07/7/2018 trả đủ số tiền gốc 96.000.000đồng, còn bà H BLung Mlô ký chuyển nhượng 200.000.000đồng để hợp lệ giấy tờ so với giá trị tài sản. Thực chất là bà H BLung Mlô chỉ nhận tiền của ông T 80.700.000đồng. Hai anh em ông được chứng kiến.

Tại kết quả đo vẽ ngày 22/7/2020 thể hiện thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 tổng diện tích 2.582,6m<sup>2</sup>. Trong đó: phần diện tích bà H BLung quản lý, sử dụng

là 2.131,8m<sup>2</sup>; phần diện tích do ông **Y B2** và bà H' Bliệt quản lý sử dụng là 450,8m<sup>2</sup>.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 42, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166, Điều 228 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 122, 124, khoản 1 và khoản 2 Điều 131; các Điều 472, 474, 476, 482, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung bằng Nghị định 01/2017/NĐ-CP); Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu đòi lại nhà và đất cho thuê. Buộc bà H BLung phải giao nhà và đất thửa số 18, tờ bản đồ số 14, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.582,8m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc thực tế là 2.181,8m<sup>2</sup>. Có tứ cận: Đông giáp đường dài 42,52m; Tây giáp đất ông **Y L** có chiều dài 40,66m; Nam đoạn 1 giáp đường bê tông, đất ông **Y B3** dài 25, 83m, đoạn 2 từ điểm cuối của cạnh phía nam đất ông **Y B2** đến đầu đoạn 3 dài 5,6m, đoạn 3 và thửa đất 16A dài 59,99m; Bắc giáp đất **Y Đ** và **Y N7** chia làm hai đoạn dài 59,62m.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H BLung Mlô và ông **Nguyễn Xuân T1**, bà **Hoàng Thị H** lập ngày 11/6/2018 vô hiệu.

Buộc bà H BLung trả cho vợ, chồng ông **T1**, bà **H** tổng cộng 248.719.000đồng (làm tròn). Trong đó: tiền gốc 80.700.000đồng và 168.019.000đồng (làm tròn) tiền lãi.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Y Blăk M**, bà **H'BLê N**:

Công nhận cho vợ, chồng ông **Y Blăk M**, bà **H'BLê Niê** diện tích 450,8m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, có tứ cận: Đông giáp đường dài 17,1m, Tây giáp đất của bà H BLung Mlô dài 16,17m, Bắc giáp đất của bà H BLung Mlô dài 25,83m, Nam giáp **Y Duệ N1** dài 28,64m.

Không chấp nhận yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 299876 ngày 26/4/2018 cho bà H BLung và thay đổi cơ sở pháp lý cho ông **T1**, bà **H** ngày 27/12/2018.

Các bên đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, làm thủ tục chỉnh lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo

đúng diện tích thực tế sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/5/2025, nguyên đơn ông **Trần Xuân T** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên huỷ bản án sơ thẩm và công nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Ngày 26/5/2025, bị đơn có yêu cầu phản tố bà H BLung Mlô kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần tiền lãi phát sinh. Bị đơn cho rằng tiền lãi phát sinh từ ngày 11/6/2018 đến ngày 15/5/2025 (2.530 ngày), mức lãi suất 10%/năm là 55.937.260đồng và đề nghị sửa bản án sơ thẩm về lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông **Trần Xuân T** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Ông **T** đề nghị Hội đồng xét xử xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa tuyên buộc bà H BLung Mlô trả lại cho ông số tiền 200.000.000đồng đã nhận của ông và tính lãi suất; ông **T** trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H BLung.

- Luật sư **Nguyễn Đình H1** cho rằng án sơ thẩm chấp nhận việc bà H BLung có vay 80.700.000đồng là không có cơ sở. Tại biên bản hoà giải, bà H BLung đồng ý trả lại 200.000.000đồng đã nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H BLung trả lại cho ông **T**, bà **H** 200.000.000đồng và tiền lãi theo quy định. Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa buộc ông **T** trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H BLung.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Xuân T**, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Xuân T**. Án sơ thẩm buộc bị đơn bà H BLung Mlô chịu tiền lãi là đúng pháp luật. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý biến động sang tên ông **Trần Xuân T** và bà **Hoàng Thị H** nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà H BLung Mlô, sửa một phần bản án sơ thẩm, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và huỷ chỉnh lý biến động cho ông **T**, bà **H** để cấp lại cho đúng.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ

quyền của bà H BLung MLô là bà **Mai Thị Ngọc A** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Xuân T**, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Ông **Trần Xuân T**, bà **Hoàng Thị H** cho rằng: ngày 11/6/2018, ông, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H BLung MLô thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.285m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 299876 ngày 26/4/2018 với giá 500.000.000đồng. Ông đã đặt cọc 300.000.000đồng cho bà H BLung vào ngày 11/5/2018 và hẹn 1 tháng sau làm thủ tục sang tên và thanh toán số tiền còn lại. Ngày 11/6/2018, hai bên tiến hành ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H BLung MLô thửa đất số 18 với giá 200.000.000đồng. Cùng ngày, hai bên ký kết văn bản thỏa thuận về chuộc lại tài sản với nội dung trong thời gian một tháng kể từ ngày 11/6/2018 đến ngày 11/7/2018, bà H BLung có nhu cầu chuộc lại nhà, đất thì vợ, chồng ông **T** sẽ cho bà H BLung chuộc lại với điều kiện bà H BLung phải trả lại cho ông **T**, bà **H** số tiền 200.000.000đồng. Sau khi hết thời gian 01 tháng bà H BLung không thanh toán nên Hợp đồng chuyển nhượng đã được đăng ký biến động sang tên cho ông **T**, bà **H** vào ngày 27/12/2018. Cũng cùng ngày 11/6/2018, bà H BLung ký Giấy bán đất nhà cho ông **T**, bà **H**, ngày 11/7/2018 ký Giấy bàn giao nhà và ngày 18/7/2018 ký Giấy thuê nhà cho ông **T**, bà **H**.

[2.2] Tuy nhiên, bà H BLung thì cho rằng: bà được ông **Y Tổ B1**, ông **Y Đa Wid N3** (trú tại **buôn E**) giới thiệu đến gặp vợ, chồng ông **T** để vay tiền. Ngày 07/6/2018, bà vay của vợ, chồng ông **T** 96.000.000đồng, lãi suất 5.000đồng/ 1 triệu/ 1 ngày, ông **T** lấy trước tiền lãi 1 tháng là 14.400.000đồng, tiền công chứng 900.000đồng, số tiền bà thực nhận từ ông **T** là 80.700.000đồng. Việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 18 với giá 200.000.000đồng là theo yêu cầu của vợ, chồng ông **T** để đảm bảo cho khoản vay 80.700.000đồng chứ thực tế không có việc sang nhượng, bàn giao nhà và thuê đất như ông **T** trình bày.

[2.3] Xét bản chất của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy: mặc dù ông **T** trình bày có nhận sang nhượng thửa đất của bà H BLung với giá 500.000.000đồng, đã thanh toán 2 lần, lần 1 đặt cọc 300.000.000đồng, ngày ký hợp đồng (11/6/2018) mới thanh toán hết số tiền 200.000.000đồng còn lại nhưng ông **T** không có tài liệu để chứng minh. Những người làm chứng bà **Trần Thị X** và ông **Phạm Văn K1** đều trình bày không chứng kiến việc ông **T** đặt cọc. Xét trong trường hợp ông **T** nhận sang nhượng

đất với giá 500.000.000đồng thì khi các bên lập văn bản thỏa thuận thể hiện sau thời gian một tháng bà H BLung muốn chuộc lại đất thì phải trả lại cho ông T 500.000.000đồng chứ không phải 200.000.000đồng như hợp đồng chuyển nhượng đã ghi, điều này là hết sức vô lý. Do đó, lời khai của ông T cho rằng nhận sang nhượng đất với giá 500.000.000đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Theo kết quả định giá đối với đất và tài sản trên đất có tổng giá trị: 827.836.007đồng nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng đất các bên thỏa thuận giá trị tài sản chỉ có 200.000.000đồng là không phù hợp với giá trị thực tế. Sau khi chuyển nhượng, bà H BLung vẫn là người quản lý, sử dụng nhà, đất. Ông T thừa nhận ông là người kinh doanh, nhận sang nhượng đất để bán lại kiếm lời nhưng sau khi nhận chuyển nhượng, ông T lại đồng ý ký thỏa thuận cho bà H BLung chuộc lại nhà đất trong vòng một tháng nếu bà H BLung trả lại 200.000.000đồng. Đồng thời với nội dung này, ông T lại cho bà H BLung thuê nhà không lấy tiền là không hợp lý với việc chuyển nhượng đất thông thường. Ngoài ra, những người làm chứng - ông Y Tổ B1 và ông Y Đa Wid N3 đều trình bày: ngày 07/6/2018 có dẫn bà H BLung Mô đến vay tiền của ông T với điều kiện phải ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay. Tất cả những tình tiết nêu trên cho thấy không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như không có việc cho thuê nhà như trình bày của ông T. Thực chất đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa hai bên như án sơ thẩm đã đánh giá. Do đó, án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2018 giữa ông Trần Xuân T, bà Hoàng Thị H với bà H BLung MLô là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và giấy thuê nhà giữa bà H BLung với vợ, chồng ông T, bà H cũng không có hiệu lực, là đúng pháp luật.

[2.5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: khi hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều xác định từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay bà H BLung vẫn là người quản lý, sử dụng đất. Bà H BLung không nhận tiền đặt cọc cũng như tiền chuyển nhượng đất của ông T nên không phát sinh hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà H BLung MLô yêu cầu xem xét lại tiền lãi, Hội đồng xét xử thấy: do bà H BLung có yêu cầu phản tố đề nghị được trả lại tiền vay cho ông T nên cần xem xét trong cùng một vụ án để giải quyết triệt để. Bà H BLung cũng như những người làm chứng đều xác nhận: ngày 07/6/2018 bà có vay của ông T số tiền 96.000.000đồng; để đảm bảo khoản vay bà H BLung MLô phải ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thời gian là một tháng; sau khi trừ tiền lãi và chi phí, bà H BLung nhận của

ông T số tiền 80.700.000đồng nên có cơ sở xác định số nợ gốc bà H BLung nợ ông T là 80.700.000đồng. Bà H BLung thừa nhận các bên có thỏa thuận lãi suất 5.000đồng/ triệu/ ngày, nhưng cho đến nay bà H BLung vẫn chưa thanh toán cho vợ, chồng ông T khoản tiền nào là vi phạm nghĩa vụ. Do đó, án sơ thẩm buộc bà H BLung phải trả cho vợ, chồng ông T số tiền gốc 80.700.000đồng là đúng. Toà án cấp sơ thẩm tính lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả từ ngày 07/6/2018 đến 07/7/2018:  $80.700.000\text{đồng} \times 1,666\%/ \text{tháng} \times 1 \text{ tháng} = 1.344.000\text{đồng}$  (làm tròn); lãi trên nợ lãi trong hạn chưa trả từ ngày 07/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 15/5/2025:  $1.344.000\text{đồng} \times 10\%/ \text{năm} \times 6 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 8 \text{ ngày} (2.499 \text{ ngày}) = 920.100\text{đồng}$  (làm tròn); lãi trên nợ gốc quá hạn từ ngày 07/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 15/5/2025:  $80.700.000\text{đồng} \times 30\%/ \text{năm} \times 6 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 8 \text{ ngày} (2.499 \text{ ngày}) = 165.755.000\text{đồng}$  (làm tròn) để buộc bà H BLung trả cho vợ, chồng ông T tổng cộng 248.719.000đồng (trong đó: tiền gốc 80.700.000đồng, tiền lãi 168.019.00đồng) là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo này của bà H BLung.

[4] Xét án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H BLung với ông T, bà H lập ngày 11/6/2018 là vô hiệu nhưng không tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 299876 ngày 26/4/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà H BLung và không huỷ chỉnh lý biến động sang tên cho ông T, bà H ngày 27/12/2018 là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, cấp phúc thẩm huỷ Giấy chứng nhận này.

[5] Về án phí: do nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016 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. Kháng cáo của bà H BLung Mlô được chấp nhận một phần nên bà H BLung Mlô không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016 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

[6] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân T; chấp nhận một phần kháng cáo bị đơn bà H BLung Mlô, sửa một phần Bản án dân sự sơ

thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 117, 122, 124, khoản 1 và khoản 2 Điều 131; các Điều 472, 474, 476, 482, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung bằng Nghị định 01/2017/NĐ-CP); khoản 1, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14, 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Xuân T** về yêu cầu đòi lại nhà và đất cho thuê, yêu cầu buộc bà H BLung phải giao nhà và đất thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.285m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc thực tế là 2.582,6m<sup>2</sup>, có tứ cận: Đông giáp đường dài 42,52m; Tây giáp đất ông **Y L** có chiều dài 40,66m; Nam đoạn 1 giáp đường bê tông, đất ông **Y B3** dài 25, 83m, đoạn 2 từ điểm cuối của cạnh phía Nam đất ông **Y B2** đến đầu đoạn 3 dài 5,6m, đoạn 3 và thửa đất 16A dài 59,99m; Bắc giáp đất **Y Đ** và **Y N7** chia làm hai đoạn dài 59,62m.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H BLung MLô.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H BLung MLô và ông **Nguyễn Xuân T1**, bà **Hoàng Thị H** lập ngày 11/6/2018 là vô hiệu.

- Buộc bà H BLung MLô phải trả cho vợ, chồng ông **Trần Xuân T**, bà **Hoàng Thị H** tổng cộng: 248.719.000đồng (làm tròn). Trong đó: tiền gốc 80.700.000đồng, tiền lãi 168.019.000đồng (làm tròn).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền phải thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 299876 ngày 26/4/2018 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho bà H BLung MLô và hủy chỉnh lý biên động sang tên cho ông **Trần Xuân T**, bà **Hoàng Thị H** ngày 27/12/2018.

- Bà **H BLung M6** có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế quản lý, sử dụng.

3. Án phí phúc thẩm:

- Ông **Trần Xuân T** phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000157 ngày 29/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành **án dân sự**

tỉnh Đ).

- Hoàn trả lại cho bà H BLung Mlô số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000167 ngày 02/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ (do bà H Ngìn Êban nộp thay).

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

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

**Trần Thị Kim Liên**