

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 39/2024/DS-PT

Ngày: 16/01/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhung.

*Các Thẩm phán:* Bà Lưu Thị Thu Hương, bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 16/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 336/2023/TLPT-DS ngày 25/10/2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 23 - 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 432/2023/QĐPT-DS ngày 08/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 362/2023/QĐ-PT ngày 28/12/2023, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị B; Địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B:*

1. Ông Hà Văn H Địa chỉ: Buôn B, TT. K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)
2. Ông Trần Văn T; Địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

**\* Bị đơn:** Ông Hoàng Văn H và ông Hoàng Thế A; Địa chỉ: Thôn M, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Thế A:* Ông Hoàng Văn H; Địa chỉ: Thôn M, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: Thôn H, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)
2. Ông Hoàng Văn H; Địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

3. Ông Trần Văn T; Địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Bà Đặng Thị P; Địa chỉ: Thôn M, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thị P:* Ông Hoàng Văn H; Địa chỉ: Thôn M, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

5. Bà Đinh Thị Phương A và ông Đinh Phú H; Địa chỉ: Thôn H, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

6. Ông Tạ Văn P; Địa chỉ: Tổ H, phường P, thành phố L, tỉnh Quảng Ninh. (Vắng mặt)

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**\* Theo nội dung đơn khởi kiện, tại bản tự khai ngày 13/05/2021, biên bản hòa giải ngày 14/06/2021, biên bản đối chất ngày 17/11/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:** Vào năm 2004, vợ chồng tôi (Nguyễn Thị B và ông Trần Văn T) có vào nhà ông Hoàng Văn H qua nói chuyện vợ chồng tôi được biết ông H có mua lại của ông Tạ Văn P 01 diện tích đất (vì ông P về quê nên để lại cho ông H diện tích đất này). Vì tin tưởng nên vợ chồng tôi đã mua lại của ông H 01 diện tích đất là 02ha, trong đó có 14.040m<sup>2</sup> đất đã được cấp GCNQSDĐ và 5 sào chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi lập tờ giấy mua bán tôi để con trai tôi là Trần Văn T đứng tên người nhận sang nhượng. Đến ngày 10/03/2004, ông H có viết cho vợ chồng tôi 01 Giấy sang đất gần 02ha nói trên, với giá là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), sau khi trừ đi 3m làm đường thì giá mua bán là 35.000.000 đồng đến 36.000.000 đồng, chồng tôi (ông T) là người trực tiếp giao tiền cho ông H. Sau đó, vợ chồng tôi được biết là ông Hoàng Văn H là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1/3 diện tích 10.100m<sup>2</sup> đất nên vợ chồng tôi đến nhà ông H với mục đích là ông H đứng đại diện bán lại một phần diện tích đất của anh Hoàng Thế A (là con trai anh H) cho vợ chồng tôi. Do đó, ông H đã viết 01 Giấy sang mặt đất ngày 02/9/2004 âm lịch. Vào ngày 29/12/2004 tôi và ông H đã ra Ủy ban nhân dân xã D để làm giấy xác nhận 1/3 diện tích đất trong 10.100m<sup>2</sup> (thửa số 5, tờ bản đồ số 42) như ông H đã chốt thỏa thuận với ông P. Tuy nhiên, diện tích đất này tôi để con trai là Trần Văn T đứng tên, sau đó vào Ủy ban nhân dân xã S do không có địa chính nên không làm thủ tục tách thửa được. Sau đó nhiều lần tôi yêu cầu ông H làm thủ tục cho tôi, nhưng ông H nói là ông Đ đã mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm được bìa đỏ. Ngày 29/12/2007, ông H, vợ chồng anh ông Đ vào nhà tôi nói sau tết sẽ làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tất cả chúng tôi đều đồng ý. Tuy nhiên, ăn Tết xong ông H có nói mỗi bên phải bỏ ra 3m để làm đường thì ông Đ không đồng ý nên ông Đ không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H nên tôi không làm được

thủ tục tách bìa đồ. Ông H và ông Đ đã phát sinh tranh chấp với nhau, tôi nhiều lần đến Tòa án làm nhân chứng, và ông H có hứa khi nào lấy lại đất của ông Đ thì trả lại đất cho tôi, đến tháng 6/2020 cơ quan THADS huyện K có báo cho tôi biết về việc thi hành án giữa ông Đ và ông H, nên tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Kar công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Thế A theo Giấy sang nhượng đất ngày 02/09/2004 âm lịch.

Tại bản tự khai ngày 28/03/2023, biên bản hòa giải ngày 29/03/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà B trình bày: Tôi xác định, tôi với ông Hoàng Văn H có ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau vào ngày 02/09/2004 âm lịch, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận tôi nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Văn H một phần diện tích đất 3000m<sup>2</sup>, trong đó có 133m<sup>2</sup> đất thổ cư, là một phần diện tích đất của thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42. Về hợp đồng thì tôi với ông H xác lập vào ngày 29/12/2004 đứng tên bên bán là ông Hoàng Thế A do ông H đại diện và ký tên, bên mua là ông Trần Văn T do tôi đứng đại diện và ký tên thay ông Trần Văn T. Thời điểm thỏa thuận các bên có vào chỉ xác định khu vực đất chuyển nhượng, chưa xác định được diện tích và tứ cận của lô đất, các bên thống nhất diện tích tứ cận như thế nào thì chờ địa chính vào đo đạc cụ thể mới biết. Đến ngày 29/12/2004 tôi với ông H có ra Ủy ban nhân dân xã D xin xác nhận diện tích đất sử dụng, tôi là người thay mặt con Trần Văn T ký dưới mục người khai, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã D. Sau đó, các bên có vào Ủy ban xã S làm hợp đồng sang nhượng nhưng không có địa chính làm việc nên chưa làm được hợp đồng, cũng không có địa chính vào đo đất. Được một thời gian sau giữa ông H với gia đình ông Đ xảy ra việc tranh chấp đối với toàn bộ thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42 nên ông H không làm bìa được cho tôi. Do đó, từ năm 2004 cho đến nay ông H vẫn chưa cầm mốc giao đất cho tôi.

Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 13.000.000 đồng, tôi đã giao tiền đủ cho ông H vào ngày 02/09/2004 các bên xác lập giấy mua bán, thời điểm giao tiền không xác lập biên bản giao chỉ giao tay với nhau sau khi viết giấy mua bán.

**\* Bị đơn ông Hoàng Văn H trình bày:** Tôi xác định không có việc giữa tôi với bà B thỏa thuận chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, diện tích 10.100m<sup>2</sup>. Lý do tôi có xác lập văn bản với bà B vào ngày 02/09/2004 là do giữa ông Trần Văn T (chồng bà B đã chết) với ông Hoàng Văn H có sự nhầm lẫn trong việc mua bán đất, bán nhầm lên đất của tôi, nên bà B có nhờ tôi viết giấy này để bà B làm căn cứ giữ lại số tiền 20.000.000 đồng không giao cho ông Hoàng Văn H. Lý do tôi với bà B có xác lập một hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/12/2004, tôi đứng tên Hoàng Thế A, bà B đứng tên ông Trần Văn T để xác lập hợp đồng vì thời điểm này tôi đã bán đất cho ông Đ rồi nên không thể bán được, vì vậy các bên lập

hợp đồng giả tạo này để làm việc với ông Đinh Văn Đ nhằm mục đích để ông Đ nhượng lại đất cho bà B. Còn trước đó tôi đã chuyển nhượng đất cho hộ ông Đ và hộ ông Đ đã canh tác đất từ năm 2004 cho đến nay.

Tôi xác định giữa tôi với bà B chưa có giao dịch chuyển nhượng, nên không có việc bà B giao 13.000.000 đồng cho tôi, việc bà B trình bày đã giao cho tôi 13.000.000 đồng là không đúng sự thật. Tôi xác định nội dung khởi kiện của bà B là hoàn toàn không đúng sự thật nên tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày:** Tất cả các giao dịch đất liên quan đến việc tranh chấp trong vụ án đều do bà B là mẹ của tôi đứng ra làm, thay tôi ký hợp đồng đứng tên tôi. Bản thân tôi không có thỏa thuận chuyển nhận nhượng đất với ông Hoàng Văn H và ông Hoàng Thế A, tất cả chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Văn T trong hợp đồng chuyển nhượng là do mẹ tôi bà Nguyễn Thị B đứng ra ký, không phải của tôi. Trong vụ án này tôi không có yêu cầu gì, việc tranh chấp là giữa bà Nguyễn Thị B với ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Thế A không liên quan đến tôi.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H trình bày:** Ngày 03/10/2004 tôi có xác lập giấy sang nhượng với ông Trần Văn T đối với phần diện tích đất 14.400m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 26 đứng tên ông P, là phần diện tích đất bên dưới, cùng với khoảng 5 sào đất bên trên là đất của ông P đã thỏa thuận sang nhượng với ông Hoàng Văn H với giá 40.000.000 đồng. Đối với thửa đất số 26 đã sang tên cho gia đình bà B, còn 05 sào đất bên trên là đất của ông H đang canh tác, nhưng do ông P về quê nên tôi không xác định được 05 sào này nằm ở vị trí nào chỉ nghe ông P nói là mua lại của ông H. Do đó, mặc dù có thỏa thuận trong giấy sang nhượng ngày 03/10/2004 có 05 sào nhưng sau đó đất không rõ ràng nên không tiến hành thỏa thuận mua bán nữa, mà chỉ bán đối với diện tích đất của thửa số 26, tờ bản đồ 42, không bán phần 05 sào. Hiện nay tôi chỉ nhận của ông T 20.000.000 đồng từ việc bán thửa đất số 26, tờ bản đồ số 42, còn 05 sào bên trên không có chuyển nhượng nên không lấy số tiền 20.000.000 đồng còn lại của gia đình bà B.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn P trình bày:** Tôi xác định giữa tôi với ông Hoàng Văn H có mối quan hệ quen biết từ lâu, còn giữa tôi với bà Nguyễn Thị B, ông Trần Văn T không có mối quan hệ gì, không quen biết và cũng chưa bao giờ bán đất cho ông T bà B. Trước kia, gia đình tôi có vào địa bàn xã S khai hoang đất, canh tác một thời gian, giữa tôi với ông H, ông H có thỏa thuận liên quan đến lô đất đứng tên ông Hoàng Thế A, để 03 hộ gia đình chúng tôi có đất bên trên dùng để xây dựng làm nhà ở. Tuy nhiên, vì điều kiện kinh tế khó khăn, tôi chuyển gia đình về quê làm ăn, nên có nói miệng là bán lại các phần đất của tôi tại địa bàn xã S cho ông H, còn quá trình canh tác ông H bán đất cho ai thì tôi không biết. Tôi xác định đã bán đất cho ông H, không còn liên quan gì về đất đai, còn tôi

khẳng định không bán đất hay thỏa thuận bất cứ giao dịch nào với bà Nguyễn Thị B, ông Trần Văn T.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:**  
Tháng 02/2004 vợ chồng bà H, ông Đ đến nhà ông H hỏi mua đất rẫy và được ông H giới thiệu cho xem và bán cho 02 thửa đất rẫy đã có giấy chứng nhận QSD đất, một bìa mang tên Đặng Thế H, diện tích 27.295m<sup>2</sup> và một bìa mang tên Hoàng Thế A, diện tích 10.100m<sup>2</sup>, mỗi bìa đều có 400m<sup>2</sup> đất ở và đều thuộc thôn H, xã S hiện nay. Sau khi thăm đất về hai bên thống nhất giá chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất trên là 43.000.000 đồng. Đến ngày 10/9/2004 vợ chồng bà H đã giao cho ông H nhận số tiền 41.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.000.000 đồng hai bên thống nhất khi nào ông H sang tên hai bìa đất trên cho vợ chồng bà H thì vợ chồng bà H sẽ giao đủ số tiền còn lại. Cùng ngày 10/9/2004 do xã S chưa có cán bộ địa chính nên ông H thống nhất giao 2 bìa đồ đất trên cho vợ chồng bà H giữ, khi nào thuận lợi sẽ cùng làm chuyển nhượng qua chính quyền địa phương. Theo nội dung ghi trong giấy mua bán viết tay giữa vợ chồng bà H với ông H thì hai bên thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích 02 thửa đất trên (diện tích theo sơ đồ bìa đồ).

Cuối năm 2005, gia đình ông Nguyễn Kim A chuyển đến ở đất kế bên gia đình bà H, phát cây lẩn chiếm một phần đất theo bìa đất của ông Hoàng Thế A và nói là mua của ông T bán cho. Vợ chồng bà H đã nói lại với ông H sự việc này thì ông H nói ông Kim A lẩn chiếm đất và nói vợ chồng bà H cho mượn bìa đồ của ông Thế A đi Tòa kiện lấy lại đất giao lại cho vợ chồng bà H. Cuối năm 2006 vợ chồng bà H nghe ông H đã thỏa thuận bán phần đất ông Kim A lẩn chiếm của vợ chồng bà H cho ông Kim A tại thi hành án. Vợ chồng bà H không tin tưởng ông H nên đã lấy lại bìa đồ để giữ, nhiều lần ông H nói vợ chồng bà H đưa bìa đồ để một mình ông đi làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà H nhưng do không tin tưởng nên vợ chồng bà H yêu cầu cả hai bên cùng nhau đi làm, thì ông H không hợp tác làm thủ tục sang tên nữa và kéo dài cho đến nay. Đến năm 2008 ông H khởi kiện vợ chồng bà H đến Tòa án, trong quá trình giải quyết vụ án ông H đã cung cấp hai tờ hợp đồng chuyển nhượng do cán bộ địa chính là ông Bàn Tuấn D cho vợ chồng bà H ký không từ năm 2004 để ông D lúc đó là cán bộ địa chính xã S làm hồ sơ chuyển nhượng, sang tên vợ chồng bà H, khi ký hợp đồng không này ông H cũng có mặt. Nội dung ngày tháng trong giấy viết tay có diện tích mua bán không khớp với số diện tích ghi trong hồ sơ chuyển nhượng.

Sau thời gian dài các cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết vụ án, đến tháng 01/2021 giữa các bên đã tiến hành hòa giải thành, theo đó toàn bộ thửa đất mang tên ông Đặng Thế H là của vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được sang tên giấy chứng nhận QSD đất theo quy định pháp luật. Còn đối với phần diện tích đất mang tên Hoàng Thế A theo biên bản thỏa thuận sẽ cắt cho ông Kim A diện tích 1.630m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 8.470m<sup>2</sup> sẽ sang tên cho vợ chồng bà H nhưng cho đến nay ông H vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà H thì bà B lại tiếp tục khởi kiện cho rằng ông H đã bán một phần diện tích đất thuộc phần đất của vợ chồng bà H cho bà B. Trên thực tế diện tích đất 8.470m<sup>2</sup> ông H đã giao cho gia đình bà H quản lý, sử dụng từ năm 2004 đến nay. Trên đất gia đình bà H đã xây dựng một căn nhà, canh tác trồng cây lâu năm, gia đình bà H đã làm ăn sinh sống

trên thửa đất này hơn 20 năm, bà B biết nhưng không có ý kiến gì. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết thỏa đáng vụ việc, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình bà.

**Tại bản án số 33/2023/DSST ngày 23 - 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 161, Điều 227, 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, 124 của Bộ Luật dân sự;

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

Tuyên bố “Giấy sang nhượng lại đất” xác lập ngày 02 tháng 09 năm 2004 giữa ông Hoàng Văn H với bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

Không có việc chuyển nhượng trên thực tế nên không xem xét xử lý về hậu quả do hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 05/7/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 23 - 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử công nhận “Giấy sang nhượng lại đất” xác lập ngày 02/9/2004 giữa ông Hoàng Văn H với bà Nguyễn Thị B, buộc ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng và có trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

Ngày 12/7/2023 Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 23 - 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-HC, đề nghị xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Những vi phạm này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 23-28/6/2023 của Tòa án nhân

dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về tố tụng: Tại biên bản định giá tài sản ngày 14/7/2022, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản đối với diện tích đất tranh chấp 3.000m<sup>2</sup> và tài sản trên đất. Tuy nhiên, nội dung biên bản chỉ căn cứ Quyết định số 22/2020 ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk là thiếu sót, cần ghi rõ số, ngày tháng năm và nội dung ban hành của các Quyết định mà Hội đồng định giá căn cứ để xác định giá. Khi xác định giá thị trường của diện tích đất tranh chấp biên bản cũng cần thể hiện rõ giá được xác định như thế nào (theo mét ngang hay mét vuông) trên tổng diện tích đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bà B đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng số tiền 4.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo bảng kê chi phí thẩm định, định giá tài sản ngày 14/6/2022 và ngày 14/7/2022 thì tổng số tiền chi phí là 3.800.000 đồng, vì vậy cần trả cho bà B số tiền còn lại là 200.000 đồng. Nhưng bản án sơ thẩm không tuyên nội dung này là thiếu sót.

- Về nội dung: Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, diện tích 10.100m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã S, huyện K đã được UBND huyện Ea Kar cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ Hoàng Thế A vào ngày 20/12/2001. Ông Hoàng Văn H là người đại diện thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất.

Ngày 02/9/2004 ông Hoàng Văn H viết giấy chuyển nhượng 3.000m<sup>2</sup> đất cho bà Nguyễn Thị B (giấy viết tay, không có xác nhận), nội dung: ông H đại diện sang lại một phần thửa đất của con trai tên Hoàng Thế A thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 311556, tờ số 42, thửa đất số 05 là đất của ông Tạ Văn P cho bà B. Nhưng hai bên chưa bàn giao đất trên thực địa, không xác định được vị trí, tứ cận phần diện tích đất chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà B xác định ông H, ông Thế A không phải là người chuyển nhượng đất cho gia đình bà B mà xuất phát từ việc ngày 03/10/2004 ông Hoàng Văn H viết giấy chuyển nhượng cho ông Trần Văn T (chồng bà B) thửa đất số 26, tờ bản đồ số 42, diện tích 14.040m<sup>2</sup> và 05 sào đất phía trên giáp mặt đường, đây là phần đất phía trên mặt đường của ông Tạ Văn P nói miệng chuyển nhượng cho ông H, nên ông H chuyển nhượng lại cho ông T. Sau khi xác lập hợp đồng, ông T đã giao trước 20.000.000

đồng cho ông H, không phải giao tiền cho ông H. Sau đó, bà B thay đổi lời khai cho rằng bà nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 3.000m<sup>2</sup> từ ông H và đã giao số tiền 13.000.000 đồng cho ông H nhưng không lập biên bản giao nhận tiền, ông H không thừa nhận việc đã nhận số tiền này. Như vậy, lời khai của bà B khi thay đổi mâu thuẫn với nhau và không phù hợp với nội dung giấy chuyển nhượng đất ngày 02/9/2004 do bà B cung cấp.

Ngày 03/10/2004 ông Hoàng Văn H viết giấy chuyển nhượng cho ông Trần Văn T 02 thửa đất, thửa thứ nhất có diện tích 14.040m<sup>2</sup> và thửa thứ hai có diện tích khoảng 5 sào là đất của ông Tạ Văn P, tổng diện tích chuyển nhượng gần 02ha. Trong quá trình giải quyết vụ án ông H khai: Ngày 03/10/2004 ông H có lập giấy sang nhượng với ông Trần Văn T (chồng bà B) đổi với phần diện tích đất 14.400m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 26 đứng tên ông P, là phần diện tích đất bên dưới, cùng với khoảng 5 sào đất bên trên là đất của ông P đã thỏa thuận sang nhượng với ông Hoàng Văn H, với giá 40.000.000 đồng. Đối với thửa đất số 26 đã sang tên cho gia đình bà B, còn 05 sào đất bên trên là đất của ông H đang canh tác, nhưng do ông P về quê nên ông H không xác định được 05 sào này nằm ở vị trí nào chỉ nghe ông P nói là mua lại của ông H. Do đó, mặc dù thỏa thuận trong giấy sang nhượng ngày 03/10/2004 có 05 sào nhưng sau đó đất không rõ ràng nên không tiến hành thỏa thuận mua bán nữa, mà chỉ bán đổi với diện tích đất của thửa số 26, tờ bản đồ 42, không bán phần 05 sào. Hiện nay ông H chỉ nhận của ông T số tiền 20.000.000 đồng từ việc bán thửa đất số 26, tờ bản đồ số 42, còn 05 sào bên trên không chuyển nhượng nên không lấy số tiền 20.000.000 đồng còn lại của gia đình bà B. Như vậy, cấp sơ thẩm cần làm rõ việc chuyển nhượng phần diện tích đất 3.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42 giữa ông Tạ Văn P và ông Hoàng Văn H. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tờ không?, các bên đã thực hiện nghĩa vụ của mình như thế nào? và đất đã được bàn giao trên thực tế hay chưa?.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều khai nguồn gốc của giấy chuyển nhượng ngày 02/9/2004 xuất phát từ việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Văn H, ông Đặng Thế H, ông Tạ Văn P theo giấy sang nhượng đất rẫy ngày 25/12/2002. Theo đó thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, diện tích 10.100m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã S, huyện K đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ Hoàng Thế A vào ngày 20/12/2001 sẽ được chia làm 03 phần để sang nhượng cho ông H, ông P và một phần vẫn do ông H quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông P khai: Chưa bao giờ ông P bán đất cho ông T, bà B. Trước kia, gia đình ông P có vào địa bàn xã S khai hoang đất, canh tác một thời gian, giữa ông P với ông H, ông H có thỏa thuận liên quan đến lô đất đứng tên ông Hoàng Thế A, để 03 hộ gia đình có đất bên trên dùng để xây dựng làm nhà ở. Nhưng vì điều kiện kinh tế khó khăn, ông P chuyển gia đình về quê làm ăn, nên có nói miệng là bán lại các phần đất của ông P tại địa bàn xã S cho ông H, còn quá trình canh tác ông H bán đất cho ai thì ông P không biết. Vậy Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông P, ông H và ông H đã được các bên thực hiện như thế nào.

Ngày 20/3/2004, ông Hoàng Thế A và ông Đinh Văn Đ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đổi với một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ 42, diện tích 6.000m<sup>2</sup>.

Gia đình ông Đ đã nhận đất và quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở, trồng cây lâu năm trên đất từ năm 2004 đến nay. Vậy, cần xác minh tại chính quyền địa phương để làm rõ người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 05 trên thực tế và trên hệ thống quản lý đất đai tại địa phương từ năm 2004 đến nay là ai.

Bên cạnh đó, gia đình ông Đ có bà Nguyễn Thị H là vợ ông Đ và các con là bà Đinh Thị Phương A và ông Đinh Phú H hiện đang sinh sống và canh tác, sử dụng phần đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai, chưa làm rõ tài sản trên đất do ai tạo lập và hiện ai đang quản lý, sử dụng là gây thiệt hại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Phương A và ông Đinh Phú H.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc chứng minh và thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chưa được thực hiện đầy đủ, có nhiều tình tiết cần làm rõ nhưng tại tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung, khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk hủy bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 23-28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung. Đối với đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B có nội dung giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị công nhận giấy sang lại đất xác lập ngày 02/9/2004 giữa ông Hoàng Văn H và bà Nguyễn Thị B, buộc ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng và có trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết theo thủ tục chung.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy toàn bộ nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí DSPT.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk – Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 23-28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy toàn bộ nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[2.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị B 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001185, ngày 21/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện Ea Kar ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Thị Nhung**