

Bản án số: 159/2026/DS-PT

Ngày 13 - 3 - 2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà

Các thẩm phán: Ông Trương Công Bình, ông Nguyễn Đình Triết

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký 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.

Trong các ngày 12 tháng 02 năm 2026 và ngày 13 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 447/2025/TLPT- DS ngày 13/11/2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 481/2025/QĐPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng M, sinh năm 1965; Địa chỉ: Bon S, xã Q, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H – Luật sư thuộc Văn phòng L; địa chỉ: Đường N, tổ B, phường N, tỉnh Lâm Đồng; có mặt

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Buôn K, xã E, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tăng H1, sinh năm 1991; Địa chỉ: A N, xã K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

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

+ Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh Đ1 - P; Địa chỉ: C L, phường E, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: C L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk); có đơn xin vắng mặt

+ Bà Nguyễn Thị Hồng T1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp (Địa chỉ cũ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang); vắng mặt

+ Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1983; vắng mặt

+ Bà Nguyễn Thị Thu V1, sinh năm 1985; vắng mặt

+ Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1987; vắng mặt

+ Ông Nguyễn Hồng V2, sinh năm 1993; vắng mặt

+ Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1994; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn K, xã E, tỉnh Đắk Lắk (Cùng địa chỉ cũ: Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk).

4. *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Hồng M, bà Trần Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/10/2023 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M trình bày:

Từ năm 2006 đến cuối năm 2008, bà M mở quán bán cơm gần thủy điện B2. Nhà bà T ở gần quán cơm của bà M (cách nhau khoảng 01km) nên bà T thường hay qua quán cơm của bà M chơi và nói chuyện. Khoảng tháng 8 - tháng 9 năm 2008, bà T thường hay mượn tiền bà M nhiều lần. Sau đó hai bên có ngòì đối chiếu lại công nợ với nhau và xác định bà T còn nợ bà M 1.000.000 đồng. Lúc này bà T có đề nghị bà M mua diện tích đất khoảng 1.000 m² (6m ngang mặt đường x chiều dài qua suối) thì bà M đồng ý. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Vì bà T còn nợ bà M số tiền 1.000.000 đồng đã vay trước đó nên bà M và bà T đã thống nhất số tiền chuyển nhượng còn phải thanh toán lại cho bà T là 4.000.000 đồng.

Đến sáng ngày 09 tháng 11 năm 2008, một mình bà M đến nhà bà T để lập giấy mua bán đất. Khi đến bà M chỉ thấy có bà T và người con dâu là Nguyễn Thị Hồng T1 có mặt ở nhà. Vì bà T nói bà T không viết được nên bà T mới nói con dâu là bà T1 viết giùm cho bà T giấy bán đất đề ngày 09/11/2008. Bà T là người đọc nội dung cho bà T1 viết. Sau khi viết xong nội dung, do tay bà T đang cho heo ăn bị bẩn nên bà T nói với bà T1 ký giùm chữ ký của bà T tại mục “bên bán” trong giấy bán đất. Việc bà T nhờ bà T1 ký giùm tên bà T trong giấy bán đất thì bà M có biết và không có ý kiến gì vì lúc đó bà T nói với bà M là bà T1 ký cũng như bà T ký. Sau khi viết và ký xong giấy bán đất, bà M có nói với bà T kêu người làm chứng và bà M có gọi điện cho bà Phạm Thị Hồng N là người phụ bán quán cơm với bà M chạy ra nhà bà T để ký làm chứng việc mua bán đất giữa bà M với bà T.

Sau khi viết xong giấy bán đất, bà M đã đưa cho bà T số tiền chuyển nhượng còn lại là 4.000.000 đồng với sự chứng kiến của bà T1. Trong giấy bán đất lại thể hiện số tiền chuyển nhượng là 5.000.000 đồng vì trước đó bà T còn nợ bà M 1.000.000 đồng tiền vay nên trừ vào số tiền chuyển nhượng. Bà M xác định bà M đã trả hết tiền chuyển nhượng cho bà T.

Sau khi viết giấy mua bán đất xong, đến chiều ngày 09/11/2008 bà T cùng con trai là Nguyễn Hoàng V có ra đo, chỉ đất và bàn giao đất cho bà M. Việc bàn giao đất hai bên chỉ thực hiện bằng lời nói và trên thực địa, không lập biên bản giấy tờ bàn giao đất gì, lúc này trên đất không có cây trồng hay tài sản gì, chỉ là đất trống. Sau khi xác định ranh giới đất, hai mẹ con bà T đã chặt cây gốc để đóng nhằm đánh dấu ranh giới giữa đất của bà M với phần đất còn lại của bà T.

Đến ngày 10/11/2008, bà M có nhờ ông Đỗ Thanh H2 cư trú tại Bon B, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông và ông Ma Q (ở cách nhà bà T khoảng 500m) cư trú tại Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đến xây móng nhà cho bà M để làm dầu đất, xây bằng gạch, đá với tổng diện tích khoảng 30m² (5m chiều rộng x 6m chiều dài). Sau khi xây xong móng nhà thì đến tháng cuối tháng 12 năm 2008 bà M chuyển về Đắk Nông sống.

Đến năm 2009, bà M có nhu cầu muốn tách thửa làm bì đỏ nên bà M cùng bà T đến nhà ông Ama K là buôn trưởng buôn Kuốp lúc bấy giờ để xác nhận vào giấy bán đất, ngày xác nhận là ngày 10/10/2009. Sau khi ông Ama K xác nhận xong, bà T nói GCNQSDĐ vẫn đang thế chấp ngân hàng, chưa có điều kiện để rút ra nên bà T đề nghị bà M tạo điều kiện cho bà T thêm thời gian thì bà M cũng đồng ý. Sau đó bà M có đến nhà bà T nhiều lần nhưng không gặp.

Tại thời điểm bà M nhận chuyển nhượng diện tích đất này, bà T thông báo với bà M đất của bà T đã được cấp GCNQSDĐ nhưng đang thế chấp tại ngân hàng. Mặt khác, tại thời điểm đó chồng của bà T là ông Đ đã chết.

Đến năm 2020, bà M quay lại diện tích đất mà bà T đã chuyển nhượng cho bà M thì bà M thấy bà T trồng cà phê trên đất của bà M, móng nhà của bà M đã không còn. Bà M có hỏi bà T lý do tại sao bà lại trồng cà phê trên đất đã chuyển nhượng cho bà M thì bà T hỏi bà M giấy bán đất bà T viết cho bà M đâu, bà M nói rằng bà M để giấy bán đất ở Đắk Nông nên hai bên xảy ra tranh cãi.

Lô đất bà M nhận chuyển nhượng của bà T là tài sản riêng của bà M, không liên quan đến chồng bà M vì chồng bà đã chết ngày 24/8/1985 (có giấy xác nhận của UBND xã C và Giấy chứng tử), và lô đất trên cũng không liên quan đến ai khác.

Nay bà M yêu cầu Toà án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (là giấy viết tay ngày 09/11/2008) được ký kết giữa bà Lê Thị Hồng M và bà Trần Thị T.

- Buộc bà Trần Thị T phải giao cho bà Lê Thị Hồng M 1.000m² đất tại Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 09/11/2008.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Bà M không đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá lại đối với diện tích đất tranh chấp. Đề nghị Tòa án giữ nguyên kết quả đo đạc và kết quả định giá mà Tòa án đã thực hiện trước đây. Ngoài giấy bán đất mà bà M đã cung cấp cho Tòa án, bà không còn chứng cứ nào khác.

Đối với phần móng nhà mà bà M đã xây trên phần đất nhận chuyển nhượng (hiện không còn), bà M không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá và cũng không yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả giá trị phần móng nhà mà bị đơn đã phá dỡ của nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Nguyễn Tăng H1 trình bày:

Bà T và bà M không có quan hệ họ hàng thân thích gì, năm 2008 chồng bà T là ông Nguyễn Minh Đ (đã chết ngày 05/12/2008) bị bệnh ung thư gan phải nằm điều trị tại bệnh viện C, thành phố Hồ Chí Minh nên bà T phải chăm chồng ở bệnh viện. Việc bà M cho rằng ngày 09/11/2008 (âm lịch) bà T có nhờ con dâu là Nguyễn Thị Hồng T1 viết giấy bán đất cho bà T là không đúng. Bà T chưa bao giờ nhờ bà T1 viết giấy bán đất cho bà M cũng như không nhận bất kỳ khoản tiền nào như bà M trình bày. Mặt khác bà T chưa bao giờ vay mượn tiền của bà M nên không có sự việc bà T còn nợ bà M 1.000.000 đồng hay hai bên thỏa thuận sang nhượng đất và cần trừ 1.000.000 đồng này vào tiền chuyển nhượng đất. Còn bà T1 là con dâu bà T nhưng vào năm 2008 chỉ ở tại nhà bà T khoảng một thời gian ngắn (không nhớ thời gian cụ thể) thì chuyển đi nơi khác ở vì hai vợ chồng bà T1 xảy ra mâu thuẫn với nhau. Việc bà T1 có viết giấy bán đất cho bà M hay không thì bà T không biết vì bà T1 cũng không thông báo hay trao đổi với bà T về việc này. Bà T xác định bà không quen biết gì với bà Phạm Thị Hồng N, không có sự việc bà N cùng bà M đến nhà bà T để viết hay ký vào giấy bán đất.

Không có việc bà T cùng con trai Nguyễn Hoàng V ra chỉ đất và bàn giao đất cho bà M hay cũng không có việc bà M xây móng nhà trên đất như bà M trình bày. Bà T chưa bao giờ cùng với bà M đến nhà ông Ama K để nhờ ông Ama K ký xác nhận vào giấy bán đất.

Bà T trồng cà phê trên phần diện tích đất đang tranh chấp với bà M từ năm 1994 đến nay, chỉ có những cây cà phê nào chết đi thì bà T mới trồng dặm lại.

Ngày 07/12/1999, UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số O407463 cho hộ ông Nguyễn Minh Đ đối thửa đất số 7, tờ bản đồ 16a, diện tích 1.670 m² (bao gồm cả phần diện tích đất đang tranh chấp). Đến ngày 18/02/2009 gia đình bà T đã làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông Đ cho bà T. Bà T xác định gia đình bà đã thế chấp GCNQSDĐ nêu trên tại ngân hàng từ năm 2008 để mượn tiền chữa bệnh cho chồng bà, vào tháng 7/2025 bà T đã trả hết nợ cho ngân hàng, đã xóa thế chấp đối với thửa đất trên.

Vì bị đơn bà T không sang nhượng đất cho nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP S1 (S2) – Chi nhánh Đ1 - P trình bày:

Khách hàng Trần Thị T có thể chấp 01 QSDĐ để đảm bảo khoản vay cụ thể: Quyền sử dụng đất số O 407463, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 229796 QSDĐ/KH do UBND huyện K cấp ngày 07/12/1999, thửa đất số: 5, 6, 7; tờ bản đồ số: 46a; Tọa lạc tại: Xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 11.315 m² (Mười một nghìn ba trăm mười lăm mét vuông) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 48/16/TC/BMT được Văn phòng C1 công chứng ngày 12/01/2016 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 12/01/2016.

Việc nhận tài sản bảo đảm đã được S2 và bên bảo đảm lập thành Hợp đồng công chứng và đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Đến nay khách hàng Trần Thị T đã tắt toán và ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp. Hiện nay khách hàng không có khoản vay nào tại Ngân hàng. Ngân hàng không yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T1 trình bày: Bà T1 và bà Lê Thị Hồng M không có quan hệ huyết thống hay họ hàng với nhau. Bà T1 là con dâu của bà Trần Thị T, chồng bà là ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1983 (là con trai đầu của bà T) và ông bà đã sống ly thân nhau từ năm 2009 cho đến nay.

Ngày 09/11/2008, khi bà T1 đang ở nhà một mình, bà M có cầm giấy kê ô vuông vở học sinh và bút vào gặp bà nói bà ghi giấy bán đất cho bà M. Với nội dung bà M đọc cho bà T1 ghi là người bán là mẹ chồng bà (bà T) còn người mua là bà M. Bà M nói với bà T1 là mẹ bà bán đất cho bà M rồi nên nói bà ghi giấy theo nội dung bà M đọc để bà T1 viết. Sau đó, bà M hỏi bà T1 có biết chữ ký của mẹ bà không thì bà nói không biết. Bà M nói vậy cứ ký ghi rõ họ tên mẹ bà là được. Bà T1 ghi nội dung do bà M đọc xong và bà T1 ký ghi rõ họ tên Trần Thị T vào bên bán như yêu cầu của bà M thì bà M cầm giấy bán đất trên đi về. Khi viết nội dung giấy trên và đến khi viết xong bà M cầm về thì chỉ có bà T1 và bà M, ngoài ra không có ai chứng kiến hay làm chứng về diễn biến sự việc trên.

Tại thời điểm bà M yêu cầu bà T1 ghi nội dung và ký thay cho mẹ bà vào giấy bán đất thì bố chồng bà đang bị ung thư gan. Mẹ bà đang trực tiếp chăm sóc bố bà ngày đêm tại bệnh viện. Khi bà M yêu cầu bà viết giấy bán đất trên thì chỉ có một mình bà ở nhà. Bà T1 cũng không được mẹ chồng bà là bà T báo có bán đất cho bà M. Vì trước đó bà M vào đây sinh sống không có nhà ở nên được mẹ chồng bà cho ở giúp nhà mẹ chồng bà một thời gian và gia đình bà coi bà M như người trong gia đình, nên bà T1 mới tin tưởng bà M nói là thật. Khi bà T1 viết giấy xong thì bà M không có đưa cho bà T1 số tiền gì liên quan đến việc viết giấy bán đất trên.

Sau khi viết giấy bán đất trên thì bà T1 không thấy bà M đến ở, hay chỉ ranh giới đất mà bà T đã bán cho bà M chỗ nào trên toàn bộ diện tích đất của gia đình bà T. Sau đó bố chồng bà T1 được bệnh viện trả về không chữa trị được và chờ chết, gia đình trong cảnh đau thương nên bà T1 cũng tập trung lo cho bố chồng trước lúc qua đời nên không có hỏi bà T có bán đất hay không. Sau này vợ chồng bà T1 mâu thuẫn nên bà bỏ về nhà mẹ đẻ để ở một thời gian rồi đi làm ăn kinh tế.

Bà T1 khẳng định chữ ký, chữ viết trong giấy bán đất ngày 09/11/2008 có tên Trần Thị T là do bà M nói bà T1 viết, nội dung do bà M đọc và yêu cầu bà T1 ký ghi rõ họ tên Trần Thị T. Bà T1 không có nhận bất cứ số tiền nào liên quan đến việc ghi giấy bán đất trên. Tại thời điểm viết giấy bán đất bà T1 không được bà T báo là có bán đất và khi viết chỉ có bà T1 và bà M. Vì bà T1 bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng V, bà Nguyễn Thị Thu V1, ông Nguyễn Hoàng S, ông Nguyễn Hồng V2, bà Nguyễn Thị Thu T2 trình bày:

Ông Nguyễn Minh Đ (chết ngày 05/12/2008) và bà Trần Thị T sinh được 05 người con gồm: Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Thị Thu V1, Nguyễn Hoàng S, Nguyễn Hồng V2, Nguyễn Thị Thu T2. Ngoài 05 người con trên thì không còn người con nào khác.

Trong quá trình chung sống, ông Đ, bà T có tạo lập được tài sản là quyền dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 407463 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 7/12/1999, cấp cho hộ ông Nguyễn Minh Đ.

Tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên là tài sản chung của các thành viên trong gia đình nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình. Do các anh em cùng tạo lập, góp công sức và việc giữ gìn tôn tạo và phát triển đối với quyền sử dụng đất trên.

Ngày 05/12/2008, ông Đ chết. Sau khi ông Đ chết, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất trong gia đình đã lập Văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 05/02/2009, đến ngày 18/02/2009 được chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất tại trang 4 lại cho bà Trần Thị T. Từ ngày 18/02/2009 tài sản trên là tài sản riêng của bà T, không liên quan đến ông V, bà V1, ông S, ông V2, bà T2.

Đối với giấy bán đất ngày 09/11/2008 mà bà M khởi kiện là không có thật và không đúng quy định. Vì tại thời điểm ngày 09/11/2008, quyền sử dụng đất trên vẫn đang còn của hộ ông Nguyễn Minh Đ nên nếu có việc chuyển nhượng thì ông Đ và tất cả thành viên trong hộ gia đình đồng ý và ký xác nhận.

Ông V, bà V1, ông S, ông V2, bà T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị giải quyết vắng mặt ông bà.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Y Biut H3 (tên thường gọi Ama K) trình bày: Ông là buôn trưởng buôn K, xã D, huyện K (cũ) từ năm

1995 đến năm 2011. Trước đó ông Y B không quen biết gì với nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M và bị đơn bà Trần Thị T. Ông biết chồng của bà T là ông Đ thông qua ông Phạm Tấn N1 (hiện đã chết). Ông Đ có canh tác rẫy tại khu đồi xạc buôn Kuốp 2, sau khi ông Đ chết thì gia đình bà T mới chuyển đến khu đồi xạc này dựng nhà để ở. Hàng năm ông Y B có đến để thu các khoản thuế và lệ thí cho thôn buôn thì ông mới biết bà T.

Vào năm 2009 (không nhớ ngày tháng cụ thể), bà M và bà T có đến nhà ông và nhờ ông xác nhận vào giấy bán đất. Lúc này bà M có nói với ông việc bà cùng bà T đã thỏa thuận bán cho nhau 01 sào đất, ông có đọc lại nội dung mua bán và thấy có chữ ký của của bà M và bà T, mặt khác ông không thấy bà T có ý kiến phản đối gì đối với yêu cầu của bà M nên ông đã viết và ký xác nhận vào nội dung giấy bán đất mà bà M đã cung cấp cho Tòa án. Khi xác nhận vào giấy bán đất, ông cũng không để ý trong giấy bán đất có người nào ký làm chứng hay không.

Ông Y B xác định ông không chứng kiến việc bà M và bà T lập giấy bán đất cũng như việc hai bên giao đất và trả tiền chuyển nhượng đất. Việc bà M có xây dựng công trình gì trên đất chuyển nhượng hay không thì ông không nắm được. Vì sức khỏe yếu đi lại khó khăn nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng bà Phạm Thị Hồng N trình bày: Bà N không có quan hệ họ hàng thân thích gì với bà Lê Thị Hồng M cũng như bà Trần Thị T3, bà N cũng không có mâu thuẫn gì với họ. Trước đây bà N có phụ giúp bán quán cơm cho bà M ở buôn K, xã D, huyện K khoảng 02 năm, cụ thể vào năm nào thì bà N không nhớ vì thời gian đã lâu. Bà M và bà T trước đây là bạn bè chơi với nhau và thường hay đến nhà nhau chơi.

Về sự việc bà T sang nhượng đất cho bà M thì bà N được biết trong thời gian phụ bà M bán quán cơm, bà N có thấy nhiều lần bà M giao tiền cho bà T, số tiền giao bao nhiêu hay giao tiền để làm gì thì bà N không biết.

Sau đó bà N có nghe được cuộc nói chuyện giữa bà M với bà T tại quán cơm của bà M với nội dung: bà T nói “em mượn tiền chị nhiều lần rồi, em không trả nổi cho chị, em bán đất bên hông cho chị”, thì bà M nói là “đề tao mua đất tao già tao ở gần mày” rồi bà T đi về. Lúc sau bà N có nói với bà M là “Cô mua chi dưới thung lũng vậy” thì bà M nói lại với bà N rằng “Mua đất để đó cất nhà ở già”. Đến khoảng hơn 01 tháng sau bà M có đề nghị với bà N cùng với bà M xuống nhà bà T để làm chứng cho việc bà M mua bán đất với bà T thì bà N đồng ý. Khi đến nhà bà T, bà N thấy trong nhà có bà T có một người đàn ông không rõ có quan hệ như thế nào với bà T và có 01 người con trai, 01 người con gái đều là con đẻ của bà T (bà N không biết 02 người con tên là gì, chỉ biết trong đó có người con gái thường hay chở bà T xuống quán của bà M chơi). Lúc này chỉ có bà M và bà T nói chuyện với nhau ở trong nhà, còn bà N và người đàn ông cùng với 02 người con của bà T ở ngoài sân.

Bà N có nhìn thấy bà T là người trực tiếp viết giấy bán đất cho bà M vì lúc này bà N mặc dù đứng ở sân nhưng cũng chỉ cách bà T khoảng 3-4m. Bà N cũng nghe được cuộc trao đổi giữa bà M và bà T có trao đổi với nhau về việc bán đất

nhưng không biết cụ thể số tiền mua bán là bao nhiêu, không biết diện tích đất là bao nhiêu. Sau khi bà T viết giấy mua bán đất xong, bà M có gọi bà N vào để ký xác nhận vào giấy mua bán đất với tư cách là người làm chứng. Bà N có được nghe bà M đọc lại nội dung giấy mua bán đất rồi bà N mới ký xác nhận vào giấy này. Bà N xác nhận nội dung phía dưới chữ người làm chứng: tôi Phạm Thị Hồng N tôi công nhận bà T có bán cho bà M 01 sào đất là đúng sự thật. Đặc điểm giấy bán đất được viết trên giấy vở học sinh. Sau đó bà T có chỉ đất cho bà M tiếp giáp nhà bà T. Bà N ở đây thời gian khoảng hơn 2 năm, trong thời gian ở đây không thấy bà M xây dựng công trình gì trên đất. Vì bà N bận công việc không thể tham gia tố tụng tại Tòa án được nên bà N đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Đỗ Thanh H2 trình bày:
Ông không có quan hệ họ hàng thân thích gì với bà Lê Thị Hồng M cũng như bà Trần Thị T. Năm 2008, ông H2 làm công nhân xây dựng công trình thủy điện B2. Vì bà M có bán quán nước gần công trình thủy điện buôn K (cách khoảng 500m) nên ông H2 thường ra quán nước của bà M để uống nước và có quen biết với bà M.

Cũng trong năm 2008 (không nhớ ngày tháng cụ thể), khi ông H2 đến quán nước của bà M, bà M có nói với ông H2 là “em có mua được miếng đất ở buôn K đường ra chợ Đ2, ngày mai nhờ anh ra xây giùm cái móng nhà”, ông H2 có hỏi bà M “vật liệu có chưa” thì bà M trả lời “có rồi”. Hôm sau ông H2 có gọi thêm ông Ma Q là người quen của ông H2 đến để cùng xây móng nhà cho bà M.

Bà M dẫn ông H2 và ông Ma Q xuống thửa đất mà bà nhận chuyển nhượng. Bà M nói ông H2 xây móng nhà có diện tích 5m ngang x 6m chiều dài, xây bằng móng gạch cao 04 hàng gạch, rộng 20cm. Sau khi trao đổi xong với ông H2 về nội dung xây thì bà M đi về, còn ông H2 và ông Ma Q ở lại tiến hành đào móng và xây móng nhà. Trong quá trình xây, ông H2 có thấy mấy người trong buôn K1 đi ngang qua và hỏi thăm ông H2 là “xây móng nhà cho bà M hả?” thì ông H2 trả lời “ừ”. Ông H2 không biết những người này là ai, chỉ biết là người trong buôn K. Mặt khác quá trình xây dựng ông H2 cũng không gặp bà T hay gia đình bà T.

Ông H2 và ông Ma Q xây móng nhà cho bà M trong thời gian 04 ngày. Bà M ra nghiệm thu và thanh toán tiền công cho ông H2 và ông Ma Q hết 800.000 đồng/02 người. Ông H2 và ông Ma Q chỉ xây móng nhà xung quanh diện tích 5m ngang x 6m chiều dài như bà M đã chỉ, còn phần nền phía trong thì ông H2 không biết bà M đổ bằng vật liệu gì.

Trong thời gian xây dựng, bà M chỉ ra chỗ đất mà bà M mua vào ngày đầu tiên khởi công xây dựng và ngày cuối cùng là nghiệm thu công trình, mỗi lần ra thì bà M chỉ ra khoảng 15-20 phút rồi về và cũng không gặp hay nói chuyện với ai ngoài ông H2 và ông Ma Q.

Kể từ ngày xây móng nhà cho bà M đến nay, ông H2 chưa bao giờ quay lại đất mà bà M đã mua nên không biết hiện cái móng nhà này còn tồn tại hay không.

Việc bà M nhận chuyển nhượng đất của bà T thì ông H2 biết được là do khi xây dựng bà M có cho ông H2 xem giấy mua bán đất giữa bà M với bà T. Ông H2 chưa gặp hay nói chuyện với bà T lần nào.

Vì ông H2 bận công việc không thể tham gia tố tụng tại Tòa án được nên ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Y Suấn N2 (M) trình bày: Ông không có quan hệ họ hàng thân thích gì với bà Lê Thị Hồng M cũng như bà Trần Thị T.

Trước đây (không nhớ thời gian cụ thể), bà M có bán tạp hóa gần khu du lịch buôn K. Nhà ông Y Suấn N2 cách quán của bà M 02km nên ông thường đến quán của bà M để mua hàng và có quen biết bà M. Cũng trong thời gian này, bà M có nhờ ông Y Suấn N2 xây móng nhà cho bà M ở sát quán tạp hóa của bà M gần khu du lịch buôn K. Ông Y Suấn N2 có xây móng nhà cho bà M cùng với một người đàn ông dân tộc Êđê (người này ở buôn K, không biết họ tên là gì và hiện đã chết cách đây 03 năm). Ông xây móng nhà cho bà M bằng đá, ông Y Suấn N2 là người đập đá và phụ hồ, còn người đàn ông dân tộc Êđê kia là người xây.

Ông Y Suấn N2 không nhớ xây móng nhà với diện tích bao nhiêu, chỉ nhớ là xây trong khoảng 10 ngày. Sau khi xây móng nhà xong thì ông Y Suấn N2 không xây nữa mà về xây nhà cho gia đình ông. Còn sau đó người đàn ông kia có xây tiếp hay không thì ông không biết. Ông Y Suấn N2 xác định ông chưa bao giờ đi xây cùng với ông Đỗ Thanh H2 và cũng không biết ông H2 là ai. Ông Y Suấn N2 xác định chỉ xây móng nhà cho bà M ở phần đất sát với quán tạp hóa của bà M ở gần khu du lịch buôn K, ngoài ra ông không xây dựng cho bà M thêm công trình nào khác. Việc bà M nhận chuyển nhượng đất của bà T thì ông Y Suấn N2 không biết và cũng không biết bà T là ai, ở đâu. Ông Y Suấn N2 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689, Điều 692, Điều 697 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/11/2008 được ký kết giữa bà Lê Thị Hồng M và bà Trần Thị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/11/2008 được ký kết giữa bà Lê Thị Hồng M và bà Trần Thị T là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về yêu cầu buộc bà Trần Thị T phải giao cho bà M 1.000m² đất tại Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 09/11/2008.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Bà M có quyền có khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án dân sự khác. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà Lê Thị Hồng M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm; Bà Trần Thị T kháng cáo đề nghị sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 09/11/2008 giữa bà Lê Thị Hồng M và bà Trần Thị T. Không chấp nhận tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nói trên vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về yêu cầu buộc bà Trần Thị T phải giao cho bà M 1.000m² đất tại Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 09/11/2008; Bà T không phải chịu 50% chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo; bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận: Đề nghị HĐXX huỷ Bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk, vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, giải quyết chưa triệt để vụ án.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

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

- *Về nội dung*: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M, bị đơn bà Trần Thị T làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, bà M đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, bà T thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án công hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/11/2008 giữa bà Lê Thị Hồng M và bà Trần Thị T, buộc bà T giao cho bà M 1.000m² đất tại Buôn K, xã D, huyện K:

Xét lời khai của những người làm chứng: Bà Phạm Thị Hồng N khai bà có chứng kiến việc bà T và bà M lập giấy chuyển nhượng đất và bà ký người làm chứng, còn không thấy sự việc bà M xây móng nhà. Ông Ama K khai: Khoảng năm 2009 bà M và bà T cùng đến nhờ ông Ama K ký xác nhận vào giấy bán đất. Ông Đỗ Thanh H2 khai bà M có nhờ ông xây một móng nhà trên phần đất bà nhận chuyển nhượng, có cho ông xem giấy mua bán, ông cùng ông Ma Q xây thời gian 04 ngày, đã nhận tiền công.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T1 xác định bà chỉ viết giấy bán đất theo yêu cầu của bà M, chứ bà T không nhờ bà viết giấy, thời điểm viết giấy sang nhượng là bà T đi chăm sóc chồng là ông Nguyễn Minh Đ ở bệnh viện, bà T không nói cho bà biết có việc mua bán hay không. Xét thấy bà T1 là con dâu bà T, tại thời điểm viết giấy bà T1 còn đang chung sống trong gia đình bà T, bà T1 có đầy đủ năng lực hành vi và có khả năng nhận thức, bà T1 không thể viết nội dung theo yêu cầu của bà M nếu không được sự đồng ý của bà T, do vậy có cơ sở để xác định bà T1 viết giấy bán đất và ký thay bà T là dựa trên ý chí của bà T.

Căn cứ lời khai những người làm chứng, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là giấy bán đất ngày 09/11/2008. Có thể xác định bà T có chuyển nhượng đất cho bà M theo giấy sang nhượng đề ngày 11/9/2008 với diện tích 01 sào với số tiền chuyển nhượng 5.000.000đ là có thật.

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được công chứng, chứng thực là không đúng theo quy định tại Điều 122, 124, khoản 2 Điều 689, 691, 692 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Về chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại thời điểm ngày 09/11/2008, quyền sử dụng đất mà nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ 16a, diện tích 1.670 m², đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Minh Đ ngày 07/12/1999. Như vậy, đây là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình, không phải tài sản riêng của bà Trần Thị T tại thời điểm được cho là xác lập giao dịch. Do đó, nếu có việc chuyển nhượng thì phải có sự tham gia, đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm giao dịch. Tuy nhiên, “giấy bán đất” ngày 09/11/2008 chỉ thể hiện người bán là bà Trần Thị T, không có chữ ký hay ý chí thể hiện sự đồng thuận của ông Nguyễn Minh Đ (người đứng tên hộ gia đình) cũng như các thành viên khác trong hộ. Vì vậy, giao dịch này không đáp ứng điều kiện về chủ thể.

Về việc thực hiện hợp đồng: Nguyên đơn cho rằng đã giao đủ tiền và đã được bàn giao đất, xây dựng móng nhà. Tuy nhiên các lời khai của người làm

chứng về việc xây móng nhà không thống nhất về vị trí, thời gian, người tham gia xây dựng, Không có biên bản bàn giao đất, không có tài liệu xác định ranh giới cụ thể của diện tích được chuyển nhượng. Bị đơn và các con của bị đơn đều xác định từ trước đến nay gia đình bị đơn quản lý, sử dụng ổn định diện tích đất, trồng cà phê liên tục từ năm 1994. Do đó, không có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện trên thực tế.

Xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2008 vi phạm nghiêm trọng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về chủ thể, hình thức, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 122, khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2005 là đúng pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm bà M không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là phù hợp với phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu.

Từ những nhận định trên thấy rằng không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Hồng M, bà Trần Thị T, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Hồng M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Trần Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Hồng M và kháng cáo của bà Trần Thị T – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/11/2008 được ký kết giữa bà Lê Thị Hồng M và bà Trần Thị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/11/2008 được ký kết giữa bà Lê Thị Hồng M và bà Trần Thị T là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về yêu cầu buộc bà Trần Thị T phải giao cho bà M 1.000m² đất tại Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 09/11/2008.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Bà M có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: 7.800.000đ (Nguyên đơn bà M đã nộp tạm ứng và chi phí xong). Nguyên đơn bà M, bị đơn bà T mỗi bên phải chịu là 50% bằng 3.900.000đ. Bà M được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản

3.900.000đ, khi Cơ quan Thi hành án dân sự thu được tiền của bị đơn bà Trần Thị T.

[4] Về án phí sơ thẩm: Bà Lê Thị Hồng M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000^d (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai số 0015662 ngày 03 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Đắk Lắk).

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Hồng M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0004609 ngày 09/9/2025 của Cục THADS tỉnh Đắk Lắk .

Bà Trần Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND KV 5 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS KV 5 – Đắk Lắk ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Bùi Quốc Hà