

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 51/2025/DS-PT

Ngày 23 – 01 – 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, hợp đồng thuê đất và yêu cầu giải quyết
hậu quả của hợp đồng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Quốc Hà.

Ông Nguyễn Duy Thuần.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Loan - 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.

Ngày 23 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 401/2024/TLPT-DS ngày 27/11/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 439/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2025/QĐ-PT ngày 10/01/2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà H X N; địa chỉ: Số A A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Y Z N1; địa chỉ: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2019); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T – Luật sư thuộc Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số C N, P. T, Tp., tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L; địa chỉ: Số A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Đặng T1; địa chỉ: Số A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản uỷ quyền ngày 02/5/2019); Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy L: Ông Vũ Trọng T2 – Luật sư thuộc Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số H G, tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

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

3.1. Bà H D N2 (Có đơn xin xét xử vắng mặt), ông Y H Ê (Vắng mặt); địa chỉ: Số A A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Ông Y N N3, ông Y J N4, ông Y P N5, ông Y S N6, ông Y Q N7; địa chỉ: Số A A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Cùng vắng mặt.

3.3. Bà H N N8; địa chỉ: Buôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H; địa chỉ: Số A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Văn H1 (Đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H1: Bà Mai Thị H2; địa chỉ: Số A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.6. Bà Trần Thị Thanh B; địa chỉ: Hẻm A đường A, buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn C; địa chỉ: Số C hẻm H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.2. Ông Huỳnh Tấn N9; địa chỉ: Buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

5. Người phiên dịch tiếng Ê Đê: Ông Y Tha B1; địa chỉ: Buôn J, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

6. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà H X N; bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H D N2 và bà H N N8.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H X N có người đại diện uỷ quyền là ông Y Z N1 trình bày:

Gia đình bà H X N có một lô đất rẫy tại Buôn K, phường T, thành phố B, diện tích khoảng 1.000m², do khai hoang từ trước năm 1975. Gia đình bà H X N đã canh tác liên tục, ổn định cho đến năm 2016, không có ai tranh chấp. Bà H X N được biết ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thùy L đã lừa dối H D N2 và H N N8 để ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/12/2015 giữa bên chuyển nhượng ông Y H Ê, bà H D N2 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L, hợp đồng là vô

hiệu bởi vì: H D Niê và H N N8 không có quyền chuyển nhượng thửa đất này, thửa đất này là do bà H3 Niê khai hoang, bà H X N chưa cho H D N2, H N Niê diện tích đất này, thửa đất cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện theo đúng thủ tục pháp luật quy định, hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Hợp đồng ghi bên chuyển nhượng là Y H Ê và H D N2 nhưng thửa đất không phải của Y H Ê và H D N2; ông Y H Ê không biết và không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn H N N8 không có tên, thông tin ở phần bên chuyển nhượng (Bên A) nhưng lại ký tên dưới mục “Bên A” phần cuối hợp đồng.

Ngoài ra, ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thùy L còn lừa dối H D N2 và H N N8 để ký tên vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 19/12/2015 ghi bên chuyển nhượng là bà H D N2, bà H N N8 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H, hợp đồng này cũng vô hiệu, bởi vì: H D Niê và H N Niê không có quyền chuyển nhượng thửa đất này, thửa đất này là do bà H3 Niê khai hoang, bà H3 Niê chưa cho H D N2 và H N N8, thửa đất cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện theo đúng thủ tục pháp luật quy định, hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Hợp đồng ghi bên chuyển nhượng là H D N2 và H N N8 nhưng thửa đất không phải của H D N2, H N N8.

Sau đó, ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/8/2017 với nội dung: Ông T3, bà H chuyển nhượng lại cho ông S, bà L phần diện tích đất 400m² mà ông T3, bà H “mua lại” của H D N2 và H N N8.

Tiếp đến, ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L với ông Nguyễn Văn H1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/11/2018 với nội dung: Ông S, bà L chuyển nhượng lại cho ông H1 02 lô đất mà ông S, bà L mua lại của H D N2, H N N8 và bà Nguyễn Thị Thanh H, với diện tích khoảng 575m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và 01 căn nhà gỗ. Rồi ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L lại ký “Hợp đồng thuê đất – nhà” ghi ngày 16/11/2018, với nội dung: Ông H1 cho vợ chồng ông S, bà L thuê lại chính nhà đất mà ông H1 vừa mới mua của ông S, bà L. Tất cả các hợp đồng nêu trên đều do vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L lập ra nhằm làm phức tạp thêm vụ việc tranh chấp, những người tham gia đều là anh chị em trong gia đình có cùng họ khẩu thường trú.

Tất cả các hợp đồng này đều vô hiệu bởi tất cả các chủ thể ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay hợp đồng thuê nhà đất nêu trên đều không có quyền chuyển nhượng hay cho thuê thửa đất này, thửa đất này là do bà

H3 Niê khai hoang, bà H3 Niê chưa cho H D N2, H N N8; thửa đất cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện theo đúng thủ tục pháp luật quy định, hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Việc các bên lập, ký kết các hợp đồng nêu trên là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H X N. Năm 2016, khi vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L đến chặt cây cối, phá bỏ hàng rào dây kẽm gai, xây dựng nhà cửa, dựng hàng rào bằng tôn quanh đất thì bà H3 Niê có ngăn cản. Ông S, bà L cho rằng lô rẫy là do mua của vợ chồng con gái bà H3 Niê là Y H Ê và H D N2. Bà H X N có báo sự việc lên ông Y B K – Buôn trưởng Buôn K và ông Huỳnh Tấn N9 nhưng không được giải quyết. Sau đó bà H X N cũng gửi đơn lên Ủy ban nhân dân phường T đề nghị giải quyết, ngày 12/3/2019 Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B tổ chức hòa giải, kết quả hòa giải không thành. Ngày 10/4/2019, bà H3 Niê khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L trả lại một lô đất rẫy tại Buôn K, phường T, thành phố B, diện tích khoảng 1.000m², do khai hoang từ trước năm 1975 cho bà H3 Niê. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, theo kết quả trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ thì phần diện tích đất tranh chấp là 682,5m², trong đó phần diện tích ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L quản lý, sử dụng là 583,3m²; phần diện tích bà Trần Thị Thanh B quản lý, sử dụng là 99,2m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H X N xác định yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa bà H N N8 (Ông Y H Ê có tên nhưng không ký), bà H D N2 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2015 giữa bà H D N2, bà H N N8 với ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Giấy mua bán nhà đất ngày 20/4/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thùy L với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thanh B vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L và bà Trần Thị Thanh B trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 682,5m² cho bà H X N, có tứ

cận và vị trí Theo kết quả trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ ngày 03/7/2020 (Trong đó phần diện tích đất ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thùy L quản lý, sử dụng là 583,3m²; phần diện tích đất bà Trần Thị Thanh B quản lý, sử dụng là 99,2m²).

- Buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L và bà Trần Thị Thanh B di dời toàn bộ tài sản ra khỏi lô đất của bà H X N.

- Rút yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L bồi thường toàn bộ thiệt hại đối với tài sản, cây trồng bị phá bỏ với số tiền là 59.350.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Tiến trình B2:

Năm 2015 chúng tôi được biết: Bà H D N2 và bà H N N8 đang rao bán một đất lô đất có diện tích khoảng 400m², với giá 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), lô đất tại: Tổ L, buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà H D N2 và H N N8 khẳng định: đất là của hai người này nhưng chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên nếu mua bán thì chưa thể làm thủ tục sang tên được mà chỉ hợp đồng viết tay với nhau rồi nhờ người làm chứng và nhờ Ban tự quản của Buôn Kô S1 xác nhận. Cùng ngày 06/12/2015, sau khi hai bên thỏa thuận xong thì cùng tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất, sau khi ký vào hợp đồng chúng tôi trả đủ tiền 100.000.000 đồng ngay cho bên bán, có nhờ ông Huỳnh Tấn N9 – Phó Buôn K làm chứng, nhận đủ tiền xong thì bà H4 và H5 cùng chúng tôi ra thực địa để đo, cắm mốc và bàn giao đất cho chúng tôi sử dụng từ đó, do lô đất không vuông vắn nên sau này mới biết diện tích không đúng như bên bán đã nói với chúng tôi, sau khi nhận đất chúng tôi làm nhà trên lô đất này từ đầu năm 2016 và đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay mà không có ai tranh chấp.

Năm 2017 chúng tôi được biết ông Lê Công T3 và bà Nguyễn Thị Thanh H có lô đất kế bên có nhu cầu bán, cụ thể lô đất có diện tích khoảng 400m², giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), có nguồn gốc mua của bà H D N2 và bà H N N8, và cũng chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ làm hợp đồng mua bán viết tay với nhau. Ngày 20/8/2017 sau khi thỏa thuận xong thì hai bên cùng tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất, có ông Phạm Ngọc T4 là người làm chứng, chúng tôi trả đủ tiền, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay mà không có ai tranh chấp.

Ngày 12/11/2018 chúng tôi chuyển nhượng cả 02 lô đất mua trước đó cho ông Nguyễn Văn H1, lúc này nhờ đo lại chúng tôi mới biết cả 02 lô đất chỉ có diện tích 678m², chúng tôi sang nhượng cho ông H1 diện tích 575m² với giá 2.200.000.000 đồng (Hai tỉ hai trăm triệu đồng), còn lại 100m² đã có nhà nên chúng tôi đang sử dụng. Tuy nhiên ông H1 không may đã chết, gia đình ông lâm

vào tình trạng khó khăn. Vì vậy ngày 12/9/2022, hai bên đã thống nhất và ký kết biên bản thỏa thuận nội dung nhượng lại cho chúng tôi 575m² và chúng tôi trao trả lại cho gia đình ông H1 số tiền 2.200.000.000 đồng.

Bà H3 Niê khởi kiện cho rằng chúng tôi lấn chiếm đất của bà khoảng 1.000m² và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi với bà H D N2, ông Y H Ê; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi với ông Lê Công T3 và bà Nguyễn Thị Thanh H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi với ông Nguyễn Văn H1, ngoài ra bà còn yêu cầu bồi thường số tiền thiệt hại tài sản 59.350.000 đồng (Năm mươi chín triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng). Chúng tôi cho rằng việc khởi kiện này là hoàn toàn không có căn cứ, vì đất chúng tôi mua đã trả đủ tiền, đã làm nhà ở, lô đất chúng tôi mua gần nhà ở của bà H X N, khi chúng tôi làm nhà đầu năm 2016 thì bà đi qua lại rất nhiều lần mà không có ý kiến gì, việc yêu cầu bồi thường thiệt hại càng không có căn cứ vì không có chứng cứ gì để chứng minh thiệt hại. Thực tế đất này của H4 chứ không phải của bà H X N vì H3 không có căn cứ chứng minh, nếu đất của H3 thì khi chúng tôi tiến hành làm nhà bà ấy đã ngăn cản, vì vậy chúng tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà H X N đối với vụ kiện này.

Bị đơn có yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L với bà H D N2 và ông Y H Ê, phân ký tên Bên A ghi H D Niê và H N Niê.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chúng tôi là hoàn toàn có căn cứ vì chúng tôi mua đất, làm nhà, ở ổn định, những người trong xóm đều biết, chúng tôi đã sử dụng dịch vụ điện, nước từ năm 2016 cho đến nay. Khi nộp đơn yêu cầu khởi kiện chúng tôi không nộp kèm hợp đồng chuyển nhượng nữa vì trong hồ sơ vụ án đã có bản hợp đồng sang nhượng đất giữa vợ chồng tôi với H4, giữa vợ chồng tôi với ông T3 bà H, các giấy tờ liên quan chúng tôi cũng đã nộp từ trước, nếu cần thiết chúng tôi sẽ tiếp tục nộp cho T5 và bà H3 vào lúc tiếp cận, công khai chứng cứ. Chúng tôi đề nghị Tòa án tuyên công nhận 02 bản hợp đồng mua bán sang nhượng đất giữa chúng tôi với H4, H5, với ông T3, bà H vì chúng tôi đã trả đủ tiền, đã nhận đất, làm nhà ở, sử dụng các loại dịch vụ liên quan đến đất từ năm 2016 cho đến nay, bà con xung quanh và B3 tự quản buôn đều biết, nếu xem xét tranh chấp hợp đồng thì tôi đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng, nếu xem xét có căn cứ tuyên hợp đồng vô hiệu thì chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H D N2 trình bày:

Cuối năm 2015, tôi có vay của vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền 100.000.000 đồng. Khi vay tiền bà L có viết vào 01 tờ giấy, bà L không có đưa gì cho tôi. Sau đó, tôi muốn vay thêm số tiền 100.000.000 đồng nữa thì vợ chồng ông S, bà L nói tôi phải ký thể chấp đất thì mới cho vay. Ông S, bà L nói tôi phải gọi em gái tôi là H N N8 đến để làm tin thì mới đưa tiền, ông S, bà L có nói là chỉ gọi H N Niê để làm tin chứ không có lấy đất thì em gái tôi mới đồng ý đến và có ký vào 02 tờ giấy. Năm 2016, vợ chồng ông S, bà L tự ý đến chặt phá cây cối, phá bỏ hàng rào dây kẽm gai trên đất của mẹ tôi là bà H X N, sau đó xây dựng nhà cửa, dựng hàng rào bằng tôn vây quanh lô đất lấn chiếm. Mẹ tôi có ngăn cản ông S, bà L và báo sự việc đến buôn trưởng và buôn phó. Hai ông có đến nhưng không giải quyết. Sau đó, mẹ tôi có gửi đơn đến UBND phường T để giải quyết nhưng kết quả giải quyết hòa giải không thành. Quá trình hòa giải ở phường thì tôi mới được xem bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ông Huỳnh Tấn N9 – Phó Buôn xác nhận. Sau khi xem bản Hợp đồng, tôi xác nhận không phải là chữ viết của tôi vì tôi không biết viết chữ, tôi chỉ có vay tiền của ông S, bà L chứ không có việc bán đất vì đất này là của bố mẹ tôi bà H X N và ông Y Plồ Ê1 (đã chết). Nay mẹ tôi bà H X N khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm cho bà H X N; buộc ông S, bà L phải tự phá bỏ nhà cửa đã xây dựng trên đất lấn chiếm của bà H X N và di dời tài sản của ông S, bà L ra khỏi lô đất; buộc ông S, bà L bồi thường toàn bộ thiệt hại đối với tài sản, cây trồng bị phá bỏ trên đất thì tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H N N8 trình bày:

Cuối năm 2015, chị gái tôi tên H D N2 có vay của vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó, bà H D N2 muốn vay thêm số tiền 100.000.000 đồng nữa thì ông S, bà L yêu cầu bà H D N2 phải ký giấy thể chấp đất đai thì mới cho vay tiền. Ngày 06/12/2015, bà H D N2 gọi cho tôi đến nhà ông S, bà L. Khi tôi đến nơi thì bà L đưa cho tôi “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nói tôi ký tên thì tôi có thắc mắc tại sao vay tiền mà lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất? Thì bà L nói là “không sao đâu, ký chỉ để làm tin, phải ký mới cho H4 vay tiền”. Bà H4 cũng nói tôi ký để làm chứng thôi nên tôi đã ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà L viết sẵn. Sau đó bà L đã đưa cho bà H4 số tiền 100.000.000 đồng. Khi về nhà bà H4 đã cho tôi mượn 20.000.000 đồng.

Năm 2016, vợ chồng ông S, bà L tự ý đến chặt phá cây cối, phá bỏ hàng rào dây kẽm gai của mẹ tôi là bà H X N, sau đó xây dựng nhà cửa (01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 48m² (4m x 12m), và 01 căn nhà gỗ diện tích khoảng

24m² (4m x 6m), dựng hàng rào bằng tôn vây quanh lô đất lấn chiếm. Mẹ tôi có ngăn cản ông S, bà L và báo sự việc lên ông Y B K – Buôn trưởng Buôn K và ông Huỳnh Tấn N9 – Buôn phó Buôn Kô S1, hai ông có đến hiện trường nhưng không giải quyết. Sau đó mẹ tôi gửi đơn lên UBND phường T đề nghị giải quyết nhưng cũng không được xem xét, giải quyết. Đến ngày 12/3/2019, Ủy ban nhân dân phường T mới tổ chức hòa giải nhưng không thành. Quá trình hòa giải ở phường thì tôi mới được xem lại bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó bà L đã tự ý sửa lại diện tích đất từ 100m² (Một trăm mét vuông) thành 400m² (Bốn trăm mét vuông). Bà L đã tự ý viết tên “H D Niê” dưới mục “Bên A” trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 06/12/2015, sau đó bà L đem Hợp đồng đến nhờ ông Huỳnh Tấn N9 - Phó Buôn xác nhận. Thực tế, bà H D N2 không ký, ghi tên trong Hợp đồng vì bà H D N2 không biết chữ. Anh rể tôi Y H6 Êban không có mặt, không ký tên vào Hợp đồng nhưng bà L lại vẫn viết tên vào bên chuyển nhượng. Nguồn gốc lô đất là do bố mẹ khai hoang từ trước năm 1975. Gia đình bố mẹ tôi đã canh tác liên tục, ổn định cho đến năm 2016, không có ai tranh chấp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 ghi bên chuyển nhượng Y H Ê, H D Niê với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L là không đúng vì anh chị tôi không có quyền bán đất của mẹ tôi, đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được phép chuyển nhượng, việc ký Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Vì vậy, tôi đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của mẹ tôi bà H X N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y H Ê trình bày:

Vào khoảng tháng 4/2019, khi mẹ vợ tôi là bà H X N làm đơn khởi kiện về tranh chấp đất đai với vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L tại Tòa án thành phố B thì tôi mới được biết là vào năm 2015, vợ tôi có vay của vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền 100.000.000 đồng và vợ tôi là H D N2 có ký vào giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, ông S. Tôi đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của mẹ vợ tôi bà H X N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Ngày 19/12/2015, bà H D N2, bà H N N8 với ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H thỏa thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 400m² tại buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất Ami hen, phía Tây giáp đường đập tràn, phía Bắc giáp đường tự mở, phía Nam giáp đất Nguyễn Thanh S.

Ngày 20/8/2017, ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L lô đất có tứ cận: Phía Tây giáp mặt đường đập tràn; phía Bắc giáp đường tự mở; phía Đông giáp đất ông A ven; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh S. Các bên ước chừng diện tích khoảng 400m², mặt tiền lô đất 10m, chiều dài lô đất 40m. Giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), ông S, bà L đã giao đủ tiền mặt cho ông T3, bà H. Về yêu cầu của bà H3 Niê đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu thì ông T3, bà H không có yêu cầu gì, không còn liên quan, không đề nghị giải quyết hậu quả nếu các hợp đồng trên trong trường hợp bị Tòa án tuyên vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh B trình bày:

Năm 2021, bà Trần Thị Thanh B có nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Thùy L diện tích đất 80m² với giá 450.000.000 đồng. Bà B đã trả đủ tiền và nhận nhà đất để sử dụng từ đó đến nay. Khi nhận chuyển nhượng các bên chỉ ghi viết giấy tay với nhau, hiện nay bản gốc bà L đang giữ. Khi mua bà B không biết đất đang có tranh chấp giữa bà L và bà H3. Nay bà B có nguyện vọng bà L phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất sang tên cho bà B theo quy định. Trường hợp bà L không sang tên được cho bà B thì phải trả lại tiền cho bà B.

Quá trình tham gia tố tụng, tại bản tự khai và bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Văn H1 là anh em ruột. Ngày 12/11/2018, ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 lô đất có tứ cận: Tây giáp đường nước thải; Bắc giáp đường tự mở; Đông giáp đất bà M; Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh S. Các bên ước chừng diện tích khoảng 575m², mặt tiền lô đất 23m, chiều dài lô đất 25m, trên đất có một căn nhà cấp 4 xây kiên cố. Giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, ông H1 đã giao đủ tiền cho ông S, bà L bằng tiền mặt. Ngày 16/11/2018, ông H1 cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L thuê lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng đến hiện nay, giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng, các bên thỏa thuận khi nào cần thì lấy lại. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H X N thì ông H1 không có ý kiến gì, không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án tuyên bố các hợp đồng vô hiệu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 là bà Mai Thị H2 trình bày:

Nội dung Biên bản thỏa thuận về việc trả lại đất đã chuyển nhượng ngày 12/9/2022 là đúng sự thật. Bà Mai Thị H2, ông Nguyễn Mai Tất T6, bà Nguyễn Mai Bảo T7 đã trả lại cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L toàn bộ

lô đất có tứ cận: Tây giáp đường nước thải; Bắc giáp đường tự mở; Đông giáp đất bà M; Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh S; diện tích khoảng 575m². Ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L đã trả lại cho bà Mai Thị H2, ông Nguyễn Mai Tất T6, bà Nguyễn Mai Bảo T7 tổng số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) bằng tiền mặt. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L với ông Nguyễn Văn H1 và Hợp đồng thuê đất, nhà ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L, thì các bên đã thỏa thuận giải quyết xong quyền và nghĩa vụ. Bà Mai Thị H2 xác định gia đình không còn liên quan nữa, đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong quá trình tố tụng còn lại. T8 bộ các bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 và Hợp đồng thuê đất, nhà ngày 16/11/2018 đã giao cho ông S, bà L giữ, gia đình bà H2 hiện nay không lưu giữ tài liệu nào liên quan.

Người làm chứng ông Huỳnh Tấn N9 trình bày:

Nguồn gốc đất là của bà H3 Niê khai phá trước năm 1975. Ngày 06/12/2015, ông Y H Ê, bà H D N2 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L lô đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà H D N2, phía Tây giáp đường nước thải; phía Bắc giáp đường tự mở; phía Nam giáp bà H D N2. Các bên ước chừng diện tích khoảng 400m², mặt tiền lô đất 10m, chiều dài lô đất 40m. Giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, bà H D N2 có gọi tôi qua làm chứng việc hai bên viết giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc giao nhận tiền. Ông S, bà L đã giao đủ tiền cho ông Y H Ê và bà H D N2, còn việc các bên giao đất với nhau thì tôi không biết. Do chị H N N8, chị H D N2, anh Y H Ê nói là đã được bà H3 Niê chia đất nên có quyền bán cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H, vì vậy tôi đã ký và xác nhận vào hợp đồng. Khi các bên mua bán thì bà H3 Niê không có mặt, ông N9 cũng không biết bà H3 Niê có biết sự việc mua bán hay không. Sau khi ông Y H Ê, bà H D N2 chuyển nhượng diện tích đất trên thì ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L là người quản lý sử dụng đất.

Người làm chứng ông Nguyễn C trình bày: Ông S và bà L có mua của bà H4 lô đất, khi giao tiền ông C có mặt chứng kiến và thấy bà L, ông S có giao cho bà H4 100.000.000 đồng. Lúc bàn giao đất có mặt ông S, bà L và có mặt cả mẹ của bà H4, sau đó hai bên đã làm giấy tờ mua bán đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 220, Điều 227, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 127 của Bộ luật dân sự năm 2005; các

Điều 117, 122, 123, 124, 131, 132, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 118 Luật nhà ở năm 2014; Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H X N.
 - Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa bà H N N8, bà H D N2 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.
 - Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2015 giữa bà H D N2, bà H N N8 với ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu.
 - Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.
 - Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.
 - Tuyên bố Hợp đồng thuê đất, nhà ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.
 - Tuyên bố Giấy mua bán nhà đất ngày 20/4/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thùy L với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thanh B vô hiệu.
2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L về việc đề nghị Tòa án công nhận:
 - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L với bà H D N2 và ông Y H Ê, phần ký tên Bên A ghi H D Niê và H N Niê;
 - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L.
3. Về hậu quả của các hợp đồng vô hiệu:
 - Buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L và bà Trần Thị Thanh B trả lại toàn bộ diện tích đất 682,5m² tại Buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà H X N, đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường hẻm bê tông; phía Tây và phía Nam giáp đường hẻm bê tông; phía Đông giáp thửa số 224, tờ bản đồ số 82; phía Nam giáp đường.

Theo kết quả trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ ngày 03/7/2020. Trong đó, phần diện tích đất ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thùy L quản lý, sử dụng là 583,3m²; phần diện tích đất bà Trần Thị Thanh B quản lý, sử dụng là 99,2m².

- Bà H X N được toàn quyền sở hữu đối với các tài sản thuộc phần diện tích đất 682,5m², bao gồm:

+ Các tài sản thuộc phần diện tích 583,3m²: 01 cây đu đủ; 01 cây xoài; nhà số A kết cấu chính móng cột, dầm sàn, bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp ngói, nền lát gạch ceramic, trần thạch cao, diện tích 132m², nhà có tầng hầm diện tích 40,18m²; nhà số B có tầng 1 cột bê tông, tầng 2 gỗ ván mái lợp ngói, sàn lót gạch diện tích 20,4m², sân gạch ceramic diện tích 79,75m²; mái hiên nhà số A diện tích 22,4m²; mái hiên nhà sau diện tích 85,5m²; sân bê tông diện tích 137,7m²; tường phía sau xây gạch không tô cao bình quân 1m, trên gắn song sắt dài 9,5m; tường rào mặt trước xây gạch cao bình quân 1,4m, trên gắn song sắt dài 27m; tường rào mặt hông xây gạch cao bình quân 1,4m, trên gắn song sắt dài 27m; nhà tạm 10m².

+ Các tài sản thuộc phần diện tích 99,2m²: Nhà cấp IV móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần tôn lạnh, nền gạch ceramic, diện tích 74,5m²; Mái che, khung sắt lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích 24,7m².

- Buộc bà H X N phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L với tổng số tiền 1.202.079.412 đồng (Một tỷ, hai trăm linh hai triệu, không trăm bảy mươi chín nghìn, bốn trăm mười hai nghìn đồng).

- Buộc bà H D N2 và bà H N N8 phải thanh toán giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền 325.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- Buộc bà H D N2 và bà H N N8 phải thanh toán giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất cho ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 325.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về hậu quả liên quan đến Giấy mua bán nhà đất ngày 20/4/2021 vô hiệu: Trường hợp có thiệt hại xảy ra và liên quan đến việc xử lý hậu quả của Giấy mua bán nhà đất ngày 20/4/2021 thì ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Trần Thị Thanh B có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu: Trường hợp có thiệt hại xảy ra và liên quan đến việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông S, bà L và ông T3, bà H có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Đối với hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L: Do các hợp đồng này đều bị vô hiệu do giả tạo và khi ông Nguyễn Văn H1 chết (Theo Trích lục khai tử số 47/TLKT-BS ngày 17/01/2022 tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B) thì bà Mai Thị H2 trình bày đã thỏa thuận giải quyết xong quyền và nghĩa vụ tại các Hợp đồng liên quan đến ông H1. Bà Mai Thị H2 xác định gia đình không còn liên quan nữa nên về hậu quả vô hiệu của hợp đồng này Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

4. Đình chỉ một phần đơn khởi kiện của bà H X N về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L phải bồi thường thiệt hại số tiền 59.350.000 đồng (Năm mươi chín triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L phải chịu 10.733.000 đồng (Mười triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà H X N được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.733.000 đồng (Mười triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng) sau khi thu được từ ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L.

6. Về án phí:

+ Bà H X N là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L phải chịu 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các biên lai thu số AA/2021/0022674 và số AA/2021/0022675 cùng ngày 18/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L còn phải nộp 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà H D N2 và bà H N N8 phải chịu 32.500.000 đồng (Ba mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 26/8/2024, nguyên đơn bà H X N kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn bà H3 Niê không phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L; đồng thời buộc ông S, bà L phải phá bỏ, tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản tạo lập trái phép trên đất của bà H X N.

Ngày 21/8/2024, bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H X N và chấp nhận khởi kiện của bị đơn ông S, bà L về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H D N2, bà H N N8 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L.

Ngày 26/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H D N2 và bà H N N8 kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà H D N2, bà H N N8 không phải thanh toán giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền 325.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H X N và bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; nguyên đơn bà H X N, bị đơn ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thùy L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H D N2 và bà H N N8 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nhà cửa của ông S, bà L xây dựng trên đất tranh chấp không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép là xây dựng trái phép, mặc dù đã được Ủy ban nhân dân phường có thông báo buộc tháo dỡ nhưng không chấp hành mà hiện tại xây dựng công trình lớn hơn nhiều so với ban đầu, việc mua bán đất giữa bà H D N2 và bà H N N8 với bà L là việc mua bán không hợp pháp bởi vì đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không phải đất của bà H D N2 và bà H N N8, mà đất này là của H X N khai hoang từ năm 1975. Do vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà H X N; không chấp nhận kháng cáo của bà L, ông S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H N N8, bà H D N2 cho bà L, ông S 400m² ngày 06/12/2015 với giá 100.000.000 đồng bà L, ông S đã thanh toán đủ tiền cho bà H5 và bà H4, hai bà khẳng định đất này là của hai bà nhưng chưa có giấy chứng nhận nên chỉ viết giấy tay và đã bàn giao đất, cắm mốc giới ngoài thực địa có sự chứng kiến của ông Huỳnh Tấn N9 - Phó Buôn Kô S1 và ông Nguyễn C, sau đó bà L, ông S xây dựng công trình trên đất, việc xây dựng và bàn giao đất bà H3 Niê có biết và không có ý kiến gì. Đến năm 2017 bà L, ông S có nhận chuyển nhượng của ông Lê Công T3 và bà Nguyễn Thị Thanh H lô đất có diện tích khoảng 400m² với giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng liền kề sát với thửa đất của bà L, ông S. Bà L, ông S đã trả tiền đủ và đã nhận đất, xây dựng công trình trên đất, nguồn gốc đất này cũng của bà H N N8, bà H D N2 sang nhượng cho ông T3 bà H. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự, Nghị quyết số 02/2004, Á lệ số 04/2016 của TANDTC. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS - Sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H X N, bác kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H N N8, bà H D N2; chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của bị đơn, kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền tạo điều kiện cho bà L, ông S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng 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, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự:

- + Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H X N.
- + Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L.
- + Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H D N2 và bà H N N8.
- + Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của những người kháng cáo làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (Riêng bà H3 Niê được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm), nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người kháng cáo bà H D N2 và bà H N N8 có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên HĐXX xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Tại Công văn số 59/CV-UBND ngày 28/3/2022 của UBND phường T xác định: Thửa đất đang tranh chấp giữa bà H X N với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L có nguồn gốc do gia đình bà H3 Niê khai hoang từ trước năm 1975, không có giấy tờ về đất, chưa kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có các tài liệu chứng cứ liên quan đến quá trình sử dụng đất như sổ mục kê, sổ địa chính của bà H X N, ông S, bà L. Vì vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của hộ bà H3 Niê khai hoang từ trước năm 1975, đến nay vẫn chưa đăng ký kê khai để cấp GCNQSDĐ.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa bên chuyển nhượng ông Y H Ê, bà H D N2 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 400m² đất tại Tổ L, Buôn Kô S1, có tứ cận: Phía Đông và phía Nam giáp đất bà H D N2, phía Tây giáp đường nước thải, phía Bắc giáp đường tự mở. Giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, được đại diện Ban tự quản thôn là ông Huỳnh Tấn N9 (Phó Buôn trưởng) xác nhận việc chuyển nhượng QSDĐ.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/1/2015 giữa bên chuyển nhượng bà H N N8, bà H D N2 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 400m² đất tại Tổ liên gia 12, Buôn Kô S1, tứ cận: Phía Đông giáp đất A, phía Tây giáp đường, phía Bắc giáp đường tự mở, Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh S. Giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, được đại diện Ban tự quản thôn là ông Huỳnh Tấn N9 (Phó Buôn trưởng) xác nhận việc chuyển nhượng QSDĐ.

Bà H D N2 và H N N8 thừa nhận chữ ký, chữ viết trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đúng là chữ ký, chữ viết của mình, không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết.

Ngày 20/8/2017, ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L diện tích 400m² đất đã nhận chuyển nhượng của bà H4 và bà H5 nói trên với giá 350.000.000 đồng. Các bên đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất và giấy tờ liên quan.

Ngày 12/11/2018, ông S, bà L tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 đất và tài sản trên 02 diện tích đất đã mua của bà H4 và ông Lê Công

T3, bà Nguyễn Thị Thanh H nói trên với giá 2.200.000.000 đồng, diện tích khoảng 575m². Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 xây kiên cố và 01 căn nhà gỗ.

Ngày 16/11/2018 ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L ký hợp đồng thuê nhà, đất nói trên của ông Nguyễn Văn H1 với giá 1.000.000 đồng/tháng. Năm 2022 ông H1 chết, vợ và các con ông H1 là bà Mai Thị H2, ông Nguyễn Mai Tất T6, bà Nguyễn Mai Bảo T7 thỏa thuận chuyển nhượng lại nhà và đất trên cho ông S, bà L với giá 2.200.000.000 đồng.

Ngày 20/4/2021 bà Nguyễn Thị Thùy L chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh B diện tích 80m² đất với giá 450.000.000 đồng. Bà B đã trả đủ tiền và nhận nhà đất để sử dụng từ đó đến nay.

Xét thấy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều không tuân thủ về hình thức, không được công chứng, chứng thực theo quy định do thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên căn cứ theo trình bày của bà H D N2, bà H N N8, ông Y H Ê, xác nhận của Phó Buôn Kô S1 thì khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đã bàn giao đủ tiền, bà H4 và bà H5 đã bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông S và bà L, ông T3 và bà H quản lý, sử dụng từ năm 2015 đến nay, hàng năm ông S, bà L đều nộp thuế đất theo quy định. Căn cứ theo biên bản thẩm định và kết quả trích đo địa chính xác định: Phần diện tích đất ông S và bà L quản lý, sử dụng thực tế hiện nay là 583,3m², trên đất có nhà số 1 tường xây gạch diện tích 132m², nhà có tầng hầm diện tích 40,18m²; nhà số B tầng 1 cột bê tông, tầng 2 gỗ ván mái lợp ngói, sân bê tông, tường rào xây với tổng giá trị tài sản trên đất là 1.059.202.487 đồng; Đối với phần diện tích đất bà B quản lý sử dụng là 99,2m², trên đất có nhà xây cấp IV, tường xây gạch, mái lợp diệp, diện tích 74,5m², Mái che, khung sắt lợp tôn, nền láng xi măng diện tích 24,7m² với tổng giá trị tài sản trên đất là 142.876.925 đồng. Như vậy mặc dù các bên không tuân thủ về hình thức hợp đồng chuyển nhượng, nhưng các bên đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền và bàn giao đất trên thực tế. Khi ông S bà L quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp và năm 2016 xây dựng, tạo lập các tài sản trên đất thì bà H X N và các thành viên khác trong hộ gia đình bà H3 sinh sống gần diện tích đất nêu trên và có biết việc bán đất nhưng không có ý kiến phản đối. Đến năm 2019 bà H3 Niê mới có đơn gửi đến UBND phường T kiến nghị việc hộ ông S, bà L chiếm dụng đất của gia đình bà.

Bà H X N cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bà H3, các con là H4 và H5 tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà L trong khi bà H3 Niê không hề biết, không ký vào hợp đồng nên bà không đồng ý. Nhưng ông Nguyễn C là người ký làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng xác định ông có chứng kiến việc bà L, ông S có giao cho bà H4 100.000.000 đồng; lúc bàn giao đất cho ông S và bà L có mặt cả mẹ của bà H4, sau đó hai

bên đã làm giấy tờ mua bán đất, nên trình bày trên của nguyên đơn là không có căn cứ và không phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng thực tế của bị đơn.

Căn cứ án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2014, HĐXX phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện tài liệu chứng cứ trong vụ án, chưa đánh giá đúng bản chất vụ án, từ đó chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu của bị đơn đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, cần sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H X N; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L với bà H D N2 và ông Y H Ê, phần ký tên ghi H D Niê và H N N8; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3 và bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L mới đúng quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Do toàn bộ đơn khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn bà H3 Niê phải chịu 10.733.000 đồng (Mười triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (Đã chi phí xong).

[4] Về án phí sơ thẩm: Do không được chấp nhận đơn khởi kiện nên nguyên đơn bà H3 Niê phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà H X N, sinh năm 1952 là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí, nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo bà H X N, ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà H D N2 và bà H N N8 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H X N.

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H D N2 và bà H N N8.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1, 5 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

[2.1] Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà H3 Niê về việc yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa bà H N N8, bà H D N2 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2015 giữa bà H D N2, bà H N N8 với ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê đất, nhà ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

- Tuyên bố Giấy mua bán nhà đất ngày 20/4/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thùy L với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thanh B vô hiệu.

[2.2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L với bà H D N2 và ông Y H Ê, phân ký tên Bên A ghi H D Niê và H N Niê có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 giữa ông Lê Công T3, bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Nguyễn Thanh S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.3] Đình chỉ một phần đơn khởi kiện của bà H X N về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L phải bồi thường thiệt hại số tiền 59.350.000 đồng (Năm mươi chín triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

[2.4] Về chi phí tố tụng: Bà H X N phải chịu 10.733.000 đồng (Mười triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (Đã chi phí xong).

[2.5] Về án phí:

[2.5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà H3 Niê.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các biên lai thu số AA/2021/0022674 và số AA/2021/0022675 cùng ngày 18/11/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2.5.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà H X N, ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà H D N2 và bà H N N8 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thùy L mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số AA/2023/0013452 và số AA/2023/0013453 cùng ngày 29/8/2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho bà H D N2 và bà H N N8 mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (Ông Y A Tôn N10 nộp thay) theo các biên lai thu số AA/2023/0013474 và số AA/2023/0013475 cùng ngày 05/9/2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật 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, 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, Điều 7, Điều 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:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm

