

Bản án số: 153/2026/DS-PT

Ngày 12 - 3 - 2026

V/v “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
và công nhận 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: Bà Đinh Thị Tuyết, ông Lê Ngọc Minh

- 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 Trương Thị Thu T- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 03 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: 513/2025/TLPT- DS ngày 01/12/2025, về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2026/QĐPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Võ Thị T; có mặt

2. Bà Võ Thị T1; có mặt

Cùng trú tại: phường TL, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K; ông Q có mặt, bà K vắng mặt

Địa chỉ: NVC, phường TL, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Hà T2; có mặt

Địa chỉ: TH, phường TN, tỉnh Đắk Lắk

2. Bà Võ Thị Minh T3; có mặt, bà Võ Thị T4; vắng mặt

Địa chỉ: NVC, phường TL, tỉnh Đắk Lắk

3. Văn phòng công chứng A; vắng mặt

Địa chỉ: NQ, phường B, tỉnh Đắk Lắk

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tấn T5, Phó Giám đốc Chi nhánh Khu vực B – Văn phòng đăng ký đất đai; có đơn xin vắng mặt

Địa chỉ: PB, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

5. *Người kháng cáo:* Ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Võ Thị T trình bày:** Vào ngày 24 tháng 03 năm 2019, bà Võ Thị Thuỷ có nhận chuyển nhượng của ông Võ Ngọc Q và Đỗ Thị K một lô đất có chiều ngang 5m, dài 20m, diện tích có 100m²; Đất tọa tại tại tổ dân phố 7, phường TL, với giá là 700.000.000 đồng/01 lô, việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy sang nhượng và các bên ký đầy đủ, diện tích nhận chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 606 tờ bản đồ 81, diện tích 800m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 976755, do UBND thành phố B cấp ngày 17/06/2015.

Ngày 24 tháng 03 năm 2019, bà Võ Thị Thuỷ có nhận chuyển nhượng của ông Võ Ngọc Q và Đỗ Thị K một lô đất có chiều ngang 5m, dài 20m, diện tích có 100m²; Đất tọa tại tại tổ dân phố 7, phường TL, với giá là 700.000.000 đồng/01 lô, việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy sang nhượng và các bên ký đầy đủ, diện tích nhận chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 606 tờ bản đồ 81, diện tích 800m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 976755, do UBND thành phố B cấp ngày 17/06/2015.

Sau khi hợp đồng được ký kết, cùng năm 2019 bà T và bà T1 đã tiến hành xây nhà ở ổn định cho đến nay và thực hiện việc đóng thuế cho nhà nước, có giấy xác nhận của UBND về việc có nhà ở ổn định, không tranh chấp, được xây dựng nhà ở trên đất đã được Nhà nước quy hoạch là khu dân cư vào ngày 29/4/2020. Hiện nay, chúng tôi xác nhận đối với con đường hiện tại mà các hộ dân đang sử dụng chưa được nhà nước công nhận trên dữ liệu hệ thống bản đồ địa chính nên chưa đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, ra trích lục đứng tên bà Võ Thị T và Võ Thị T1.

Ngày 29/01/2021 ông Q, bà K ký Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K với bên nhận tặng cho là bà Võ Thị Hà T2 đối với thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81, diện tích 356m²; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, đã kê khai biến động đứng tên bà Võ Thị Hà T2.

Ngày 07/10/2023 bà T2 ký Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Võ Thị Hà T2 với bên nhận tặng cho là bà Võ Thị Minh T3 đối với thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81, diện tích 356m²; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, đã kê khai biến động đứng tên bà Võ Thị Minh T3.

Nhiều lần chúng tôi đã yêu cầu phía ông Q, bà K tiếp tục làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng cho chúng tôi theo quy định pháp luật nhưng ông Q, bà K không thực hiện mà khởi kiện chúng tôi yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo bản án dân sự sơ thẩm số 201/2023/DS-ST ngày 19/09/2023 của Toà án nhân dân thành phố B và bản án dân sự phúc thẩm số 139/2023/DS-PT ngày 09/04/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, chúng tôi khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/03/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K với bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị Thuỷ đối với diện tích đất có chiều rộng 5m, chiều dài 20m, có diện tích 100m²; Đất tọa tại tại tổ dân phố 7, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/03/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K với bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị Thuỷ đối với diện tích đất có chiều rộng 5m, chiều dài 20m, có diện tích 100m²; Đất tọa tại tại tổ dân phố 7, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K với bên nhận tặng cho là bà Võ Thị Hà T2 đối với thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81, diện tích 356m²; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2021, đứng tên bà Võ Thị Hà T2.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2021, đứng tên bà Võ Thị Hà T2.

- Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Võ Thị Hà T2 với bên nhận tặng cho là bà Võ Thị Minh T3 ký ngày 07/10/2023 tại Văn phòng công chứng A đối với thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81, diện tích 356m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2021;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 162415 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/10/2023 đứng tên bà Võ Thị Minh T3.

*** Nguyên đơn bà Võ Thị T1 trình bày:** Tôi xác nhận lời trình bày của chị gái tôi là bà Võ Thị T là đúng nên tôi đồng ý với quan điểm của bà T và không có ý kiến trình bày bổ sung gì thêm.

*** Đại diện Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Đắk Lắk; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk trình bày:**

Ngày 25/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 068219 đối với thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81, diện tích 356m², mục đích sử dụng: 78m² đất ở và 278m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường TL, thành phố B cho ông Võ Ngọc Q.

1. Ngày 29/01/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B (nay là Chi nhánh khu vực B) tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Hà T2 đối với thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81 diện tích 356m², mục đích sử dụng: 78m² đất ở và 278m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường TL, thành phố B.

Thành phần gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2021 của bà Võ Thị Hà T2; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho: ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị K, bên nhận tặng cho: bà Võ Thị Hà T2, số công chứng 01731, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2021 của Văn phòng công chứng A; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 068219; Giấy khai sinh của bà Võ Thị Hà T2; Sổ hộ khẩu số 160409534 ngày 12/6/2015 của hộ ông Đỗ Thanh Phong; Sổ hộ khẩu số 160426565 ngày 31/5/2018 của hộ ông Võ Ngọc Q; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tờ khai thuế thu nhập cá nhân và phụ lục kê khai thuế thu nhập cá nhân.

Ngày 26/02/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388, thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81 diện tích 356m, mục đích sử dụng: 78m² đất ở và 278m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường TL, thành phố B cho bà Võ Thị Hà T2.

2. Ngày 09/10/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ cho tặng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Minh T3 đối với thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81 diện tích 356m², mục đích sử dụng: 78m² đất ở và 278m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường TL, thành phố B. Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho: bà Võ Thị Hà T2 và bên nhận tặng cho: bà Võ Thị Minh T3 được Văn phòng công chứng A công chứng số 014072, quyển số -10/2023 TP/CCSCC/HĐGD ngày 07/10/2023.

Thành phần gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2023 của bà Võ Thị Hà T2; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho: bà Võ Thị Hà T2, bên nhận tặng cho: bà Võ Thị Minh T3, số công chứng 014072, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2023 của Văn phòng công chứng A; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388; Giấy khai sinh của bà Võ Thị Hà T2 và bà Võ Thị Minh T3; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tờ khai thuế thu nhập cá nhân và phụ lục kê khai thuế thu nhập cá nhân.

Ngày 27/10/2023 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 162415, thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81 diện tích 356m², mục đích sử dụng: 78m² đất ở và 278m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường TL, thành phố B cho bà Võ Thị Minh T3

Quan điểm Chi nhánh khu vực B về yêu cầu của người khởi kiện:

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Chi nhánh khu vực B đã thực hiện xử lý hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk căn cứ hồ sơ vụ việc để xem xét, bác nội dung yêu cầu của bà Võ Thị T, bà Võ Thị T1.

*** Trong quá trình làm việc bị đơn ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị K trình bày:**

Vợ chồng tôi có đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 606, tờ bản đồ số 81, diện tích 800m², tại tổ dân phố 7, phường TL, Tp. B được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 976755, ngày 17/06/2015 cho ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K.

Vào ngày 24/3/2019 ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị K, bà Võ Thị T4, bà Võ Thị Minh T3 có ký hợp đồng bán đất cho bà Võ Thị T diện tích 100m², cho bà Võ Thị T1 diện tích 100m², cùng giá là 700.000.000 đồng, các bên đã giao đất và giao tiền đầy đủ, không tranh chấp.

Năm 2019 bà T, bà T1 xây nhà trên hết phần đất đã nhận chuyển nhượng và ở cho đến nay. Năm 2021 tôi đã tặng cho thửa đất trên bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho con gái là bà Võ Thị Hà T2. Hiện nay bà T2 đã tặng cho bà Võ Thị Minh T3 đứng tên và quản lý, sử dụng thửa đất trên.

Chúng tôi xác định không tranh chấp quyền sử dụng đất với nguyên đơn, việc chưa tách thửa đất để sang tên bà T, bà T1 là do vướng mắc về thủ tục đất đai.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/03/2019 giữa gia đình tôi với bên nhận chuyển

nhượng bà Võ Thị Thuy, Võ Thị T đối với diện tích đất có chiều rộng 5m, chiều dài 20m, diện tích có 100m² tọa tại tại tổ dân phố 7, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thì tôi đồng ý.

Đối với việc nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K với bên nhận tặng cho là bà Võ Thị Hà T2 và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Hà T2 và bà Võ Thị Minh T3 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2021, đứng tên bà Võ Thị Hà T2, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 162415 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/10/2023 đứng tên bà Võ Thị Minh T3 tôi đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Trong quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hà T2 trình bày:**

Ba tôi là ông Võ Ngọc Q (Sinh năm 1955), cư trú tại 211 NVC, phường TL. Ba tôi có mảnh đất 356 m² thuộc thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81 địa chỉ thửa đất ở tại hẻm Trần Q Cáp, phường TL, Tp.B. Ngày 24/3/2019 có bán cho bà T, bà T1 mỗi người diện tích 100m² đất nông nghiệp (5x20m), có cam kết tạo điều kiện cho hai bà sang tên, tách sổ khi Nhà nước cho phép. Do tình hình sức khỏe, ba tôi ngày càng già, nhiều bệnh, ba tôi đã sang nhượng cho tôi quyền sử dụng đất 356m² trong đó bao gồm hai lô đất của bà T, bà T1, tôi còn lại 156m², tôi đã viết cam kết không tranh chấp gì với 02 lô đất đã bán cho 2 bà, tôi cũng hứa tạo điều kiện cho 02 bà tách sổ khi Nhà nước cho phép.

Hiện 2 bà T, T1 khởi kiện vụ án trên tôi không đồng ý với yêu cầu “*Hủy tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng*”.

Ba mẹ già, sức khỏe yếu, tài sản cho con gái là hợp lý, bà T, T1 là người ngoài mà yêu cầu hủy quyền sở hữu tài sản của tôi là điều vô lý.

Tôi kính mong quý tòa xem xét, trả lại công bằng thỏa đáng cho gia đình chúng tôi. Hiện tại mảnh đất trên tôi đã tặng cho em gái Võ Thị Minh T3. Chúng tôi cũng cam kết không tranh chấp gì với 02 lô đất đã bán, chúng tôi cũng sẽ tạo điều kiện cho 02 bà tách sổ khi Nhà nước cho phép.

*** Trong quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T4 trình bày:**

Tôi xin rút ra khỏi vụ kiện “*Yêu cầu hủy tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng*” vì tôi xét thấy mình không liên quan đến vụ án (Tài sản trong vụ kiện không đứng tên tôi).

*** Trong quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Minh T3 trình bày:**

Chị gái tôi Võ Thị Hà T2 (sinh năm 1985) cư trú tại TH, phường Khánh Xuân, thành phố B sở hữu lô đất 356m² thuộc thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81

địa chỉ thửa đất ở tại hẻm Trần Q Cáp. Đến năm 2023 có cho tặng tôi lô đất này, trong lô đất này có 200m² của cô T, T1 (Ba tôi bán cho 2 cô năm 2019), phần đất hiện tại tôi đang sở hữu 156m². Tôi không có tranh chấp gì với phần đất của 02 cô. Khi nào Nhà nước cho phép tách thì tôi vẫn hỗ trợ cho 2 cô mượn sổ gốc để tách.

Hiện tại 2 cô T, T1 yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng cho tặng thì tôi không đồng ý. Tôi chỉ đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng (mua bán) giữa ba tôi và 2 cô T, T1.

Kính mong quý Tòa xem xét, mang lại sự công bằng cho gia đình chúng tôi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 459; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 188; Điều 190 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T và bà Võ Thị T1.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/03/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K với bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị Thủy, diện tích đất theo biên bản đo đạc thực tế có tổng diện tích là 97.3m²; Địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 7, phường TL, tỉnh Đắk Lắk, có các tứ cận cụ thể:

+ Phía đông giáp thửa đất của bà T1 đang quản lý, sử dụng có chiều dài là 19.64m;

+ Phía tây giáp thửa đất số 620 có chiều dài là 19.90m;

+ Phía Nam giáp đường bê tông tự mở có chiều rộng là 4.98m;

+ Phía bắc giáp thửa đất số 194 có chiều rộng là 4.81m.

Bà Võ Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành tách thửa, chỉnh lý biến động đối với phần đất ở trên khi có chính sách thay đổi đối với phần đất được công nhận.

1.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/03/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K với bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị Thủy, diện tích đất theo biên bản đo đạc thực tế

có tổng diện tích là 98.9m²; Địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 7, phường TL, tỉnh Đắk Lắk, có các tứ cận cụ thể:

+ Phía đông giáp thửa đất 1144, 1145, 1146 và một phần thửa đất 1147 có tổng chiều dài là 19.71m;

+ Phía tây giáp thửa đất của bà Võ Thị T đang quản lý, sử dụng có chiều dài là 19.64m;

+ Phía Nam giáp đường bê tông tự mở có chiều rộng là 5.06m;

+ Phía bắc giáp thửa đất số 194 có chiều rộng là 5.00m.

Bà Võ Thị T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành tách thửa, chỉnh lý biên động đối với phần đất ở trên khi có chính sách thay đổi đối với phần đất được công nhận.

1.3. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo số công chứng 01731, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng và chứng thực tại văn phòng công chứng A ngày 29/01/2021 giữa bên tặng cho là ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K với bên nhận tặng cho là bà Võ Thị Hà T2 và một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 014072, quyền số 10/2023/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng và chứng thực tại văn phòng công chứng A ngày 07/10/2023 giữa bên tặng cho là bà Võ Thị Hà T2 với bên nhận tặng cho là bà Võ Thị Minh T3. Cụ thể đối với phần diện tích 97.3m² đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị T và phần diện tích 98.9m² đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị T1 nằm một phần trong thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81, đất có tổng diện tích 356m², Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2021, đứng tên bà Võ Thị Hà T2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 162415 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/10/2023 đứng tên bà Võ Thị Minh T3.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T và bà Võ Thị T1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2021, đứng tên bà Võ Thị Hà T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 162415 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/10/2023 đứng tên bà Võ Thị Minh T3.

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 ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

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 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K - Sửa phần Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – tỉnh Đắk Lắk về án phí.

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: Bị đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T và bà Võ Thị T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, vào ngày 24/3/2019 ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K có chuyển nhượng cho bà Võ Thị T và bà Võ Thị T1 mỗi người một phần diện tích đất khoảng 100m² (kích thước 5m × 20m) thuộc một phần thửa đất số 606, tờ bản đồ số 81 tại tổ dân phố 7, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Việc chuyển nhượng được các bên lập giấy sang nhượng và đã giao nhận tiền đầy đủ. Nội dung này được các bên đương sự thừa nhận và không có tranh chấp về việc giao nhận tiền và giao đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, trong năm 2019 bà Võ Thị T và bà Võ Thị T1 đã tiến hành xây dựng nhà ở trên đất và sử dụng ổn định cho đến nay, đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước. Nội dung này cũng được chính quyền địa phương xác nhận. Như vậy có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được thực hiện trên thực tế, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, quản lý và sử dụng ổn định trong thời gian dài mà không có tranh chấp.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai, tuy nhiên các bên đã thực hiện việc giao nhận tiền và giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở và sử dụng đất ổn định, được xây dựng trên đất đã được Nhà nước quy hoạch đất ở đô thị. Căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức nhưng một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án có thể ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch. Do đó, Tòa án cấp

sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2019 giữa ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị K với bà Võ Thị T và bà Võ Thị T1 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc ngày 29/01/2021 ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Hà T2 đối với thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81 diện tích 356m², trong đó bao gồm cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà T và bà T1 trước đó. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất này trên thực tế đã được chuyển nhượng và giao cho bà T và bà T1 quản lý, sử dụng ổn định. Do đó, ông Q và bà K không còn quyền định đoạt đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị K với bà Võ Thị Hà T2 và hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Hà T2 với bà Võ Thị Minh T3 đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà T và bà T1 là có căn cứ.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Võ Thị Hà T2 và bà Võ Thị Minh T3, xét thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với hồ sơ kê khai đăng ký biến động tại thời điểm thực hiện. Phần diện tích đất đã được Tòa án công nhận cho bà T và bà T1 có thể được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động khi các đương sự thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[3]. Xét kháng cáo về phần án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K là người cao tuổi, thuộc đối tượng được miễn nộp án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Tại cấp sơ thẩm bị đơn chưa làm đơn xin miễn án phí, nhưng đến cấp phúc thẩm đã có đơn xin miễn án phí theo đúng quy định. Nên cần chấp nhận yêu cầu này và sửa bản án sơ thẩm theo hướng miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Q và bà K.

[4]. Xét kháng cáo về phần chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K phải chịu toàn bộ chi phí khai thác dữ liệu đất đai, chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K – sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K – Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk về án phí.

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T và bà Võ Thị T1.

[2.1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/03/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K với bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị Thủy, diện tích đất theo biên bản đo đạc thực tế có tổng diện tích là 97.3m²; Địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 7, phường TL, tỉnh Đắk Lắk, có các tứ cận cụ thể:

+ Phía Đông giáp thửa đất của bà T1 đang quản lý, sử dụng có chiều dài là 19.64m;

+ Phía Tây giáp thửa đất số 620 có chiều dài là 19.90m;

+ Phía Nam giáp đường bê tông tự mở có chiều rộng là 4.98m;

+ Phía Bắc giáp thửa đất số 194 có chiều rộng là 4.81m.

Bà Võ Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành tách thửa, chỉnh lý biên động đối với phần đất ở trên khi có đủ điều kiện tách thửa và nộp các khoản tiền thuế, phí theo quy định.

[2.2]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/03/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K với bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị Thủy, diện tích đất theo biên bản đo đạc thực tế có tổng diện tích là 98.9m²; Địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 7, phường TL, tỉnh Đắk Lắk, có các tứ cận cụ thể:

+ Phía đông giáp thửa đất 1144, 1145, 1146 và một phần thửa đất 1147 có tổng chiều dài là 19.71m;

+ Phía tây giáp thửa đất của bà Võ Thị T đang quản lý, sử dụng có chiều dài là 19.64m;

+ Phía Nam giáp đường bê tông tự mở có chiều rộng là 5.06m;

+ Phía bắc giáp thửa đất số 194 có chiều rộng là 5.00m.

Bà Võ Thị T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành tách thửa, chỉnh lý biên động đối với phần đất ở trên khi có đủ điều kiện tách thửa và nộp các khoản tiền thuế, phí theo quy định.

[2.3]. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo số công chứng 01731, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng và chứng thực tại văn phòng công chứng A ngày 29/01/2021 giữa bên tặng cho là ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K với bên nhận tặng cho là bà Võ Thị Hà T2 và một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 014072, quyền số 10/2023/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng và chứng thực tại văn phòng công chứng A ngày 07/10/2023 giữa bên tặng cho là bà Võ Thị Hà T2 với bên nhận tặng cho là bà Võ Thị Minh T3. Cụ thể đối với phần diện tích 97.3m² đã

chuyển nhượng cho bà Võ Thị T và phần diện tích 98.9m² đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị T1 nằm một phần trong thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 81, đất có tổng diện tích 356m², Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2021, đứng tên bà Võ Thị Hà T2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 162415 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/10/2023 đứng tên bà Võ Thị Minh T3.

[2.4]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T và bà Võ Thị T1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 255388 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/02/2021, đứng tên bà Võ Thị Hà T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 162415 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/10/2023 đứng tên bà Võ Thị Minh T3.

[3]. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Võ Thị T và bà Võ Thị T1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Nguyên đơn bà Võ Thị T và bà Võ Thị T1 được nhận lại 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0011109 ngày 09/6/2025 tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (Nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đắk Lắk).

Bà Võ Thị T và bà Võ Thị T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Võ Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0010167 ngày 27/5/2024 và khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Võ Thị T1 đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0010168 ngày 27/5/2024 của Chi cục THADS thành phố B (Nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đắk Lắk).

- Bị đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hà T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[3.2]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K phải chịu toàn bộ chi phí khai thác dữ liệu đất đai, chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*).

Nguyên đơn bà Võ Thị T và Võ Thị T1 được nhận lại 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) đã nộp tạm ứng sau khi thu được từ ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị K 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Đắk Lắk ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Bùi Quốc Hà