TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **421**/2026/DS-PT
Ngày: 08 - 9 - 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 Nguyễn Văn Hồng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Duy Thuấn.

2. Bà Lê Thị Thái Lan.

- Thư ký phiên toà: Bà Trương Thị Mai Anh – 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 Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 154/2026/TLPT-DS ngày 26/5/2026, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 24/03/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đắk Lắk bị kháng cáo của bị đơn. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 366/2026/QĐPT-DS ngày 24/7/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 396/2026/QĐ-PT ngày 11/8/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Nguyễn Duyên A – Luật sư Công ty L2 Địa chỉ: A A, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ Thanh T, sinh năm 1995 và bà Lê Thị L, sinh năm 1995. Địa chỉ: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk; Đều có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Bà Lê Thị Quỳnh M, sinh năm 1996. Địa chỉ: 1 T, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt. Địa chỉ liên hệ: 03 L, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Xuân Anh P - Luật sư Công ty L3 và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Số I P, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Văn M1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn V, xã C, tỉnh Khánh Hòa; Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H1: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3.3. Văn phòng C1. Địa chỉ: E G, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Công N – Trưởng Văn phòng; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày có nội dung như sau:***

Tháng 11/2024 bà thỏa thuận bán cho ông Lê Văn M1 thửa đất số 02 tờ bàn đồ 118 và 60 tờ bản đồ số 17 (cũ) thửa mới là 46 tờ 118, đất tại thôn G, xã C theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 387291 và AA 01632640 với giá là 650.000.000 đồng, ông M1 đã cọc trước 50.000.000 đồng, đến ngày 23/03/2025 cọc thêm 300.000.000 đồng, hai bên viết hợp đồng cọc.

Đến ngày 25/06/2025, ông M1 nhờ vợ chồng bà H ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Võ Thanh T và bà Lê Thị L (vì ông M1 không muốn phải chịu thuế phí nhiều lần, tốn kém). Ông M1 nói sau khi ký hợp đồng công chứng cho ông T, bà L xong thì ông T, bà L sẽ chuyển tiền cho ông M1, sau đó ông M1 sẽ chuyển số tiền còn lại 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng cho vợ chồng bà H, ông H1.

Tuy nhiên, ngày 25/6/2025 sau khi vợ chồng bà H thực hiện thủ tục công chứng xong, thì ông T, bà L không chuyển tiền cho ông M1, cũng như ông M1 không chuyển tiền cho vợ chồng bà H; đồng thời ông T, bà L chiếm giữ toàn bộ hồ sơ công chứng và các Giấy chứng nhận của vợ chồng bà H.

Mặc dù vợ chồng bà H đã nhiều lần liên hệ ông T, bà L và ông M1 để yêu cầu thanh toán nhưng ông T, bà L không chịu thực hiện.

Bà H cho rằng giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng bà và ông T, bà L là giả tạo, không phản ánh đúng ý chí và thực chất của các bên. Việc ký hợp đồng chỉ nhằm hợp thức hoá hình thức để phục vụ cho giao dịch giữa ông M1 với ông T, bà L. Việc này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà H, đặc biệt là khi chưa nhận đủ tiền nhưng tài sản và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị ông T, bà L chiếm giữ.

Do vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Toà án Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2025 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị H với ông Võ Thanh T, bà Lê Thị L được công chứng tại Văn phòng C1. Trường hợp Toà án không chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng thì yêu cầu bị đơn trả số tiền còn thiếu là 500.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Võ Thanh T, bà Lê Thị L trình bày:***

Vợ chồng bà Nguyễn Thị H ông Võ Thanh H2 có 02 thửa đất: Thửa số: 02, tờ bản đồ số: 113, DT: 4.354,5 m^2, số sổ: DA 387291, ngày cấp 29/7/2021 và thửa đất số: 46, tờ bản đồ số: 118, DT: 374 m^2, số sổ: AA 01632640, ngày cấp 25/6/2025. Hai thửa đất tọa lạc tại thôn G, xã C, huyện E (cũ). Vợ chồng bà H ông H2 có nhu cầu chuyển nhượng và vợ chồng ông T bà L có nhu cầu nhận chuyển nhượng, sau khi thông qua ông Lê Văn M1 là người giới thiệu, thì ông T và bà L trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà H, ông H2. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày

23/3/2025 giữa vợ chồng ông T và bà L với ông M1 là thửa đất khác (thửa số 60, tờ bản đồ 17) chứ không liên quan gì đến hai thửa đất mà ông T, bà L thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà H và ông H2. Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng là 600.000 đồng, ông T, bà L đã trả trước cho bà H, ông H2 số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) các bên cam kết khi nào việc đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất (cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sang tên Võ Thanh T và Lê Thị L) và giải quyết có lối đi qua lô đất rẫy thì ông T, bà L giao đủ số tiền 300.000.000 đồng còn lại cho bà H ông H2.

Việc giải quyết lối đi: Ông T, bà L yêu cầu lối đi phải hợp lý, theo quy định tại điều 254 BLDS 2015, thực tế hiện nay người lao động không còn khuân, vác như ngày xưa, mà quá trình lao động sản xuất thu hoạch sử dụng xe "công nông ba càng" nên đường đi phải đủ rộng tối thiểu là 02 mét để xe lưu thông, chiều dài và chiều cao bảo đảm thuận tiện, ổn định lâu dài. Vì lý do, bà H ông H2 không tiến hành thương lượng bồi thường cho ông Hồ T1 người có bất động sản vây bọc bên ngoài để giải quyết lối đi cho ông T, bà L nên ông T bà L phải giữ số tiền còn lại theo cam kết. Nay bà H, ông H2 khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Ngày 14/8/2025 ông T, bà H có đơn phản tố và yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Thứ nhất, yêu cầu Tòa án giải quyết và buộc nguyên đơn (ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị H) thực hiện nghĩa vụ dành cho ông T, bà L một lối đi qua hợp lý phù hợp quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015;

- Thứ hai, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được công chứng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp mới mang tên vợ chồng ông T, bà L mà cơ quan đang dừng trả kết quả.

- Thứ ba, yêu cầu Tòa án đưa ông Hồ T1 tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, việc đền bù giải quyết về lối đi qua vợ chồng bà H ông H1 có nghĩa vụ bồi thường.

- Thứ tư, Yêu cầu Tòa án thẩm định tại chỗ và định giá về lối đi qua, chi phí bà H ông H1 giải quyết.

- Thứ năm, yêu cầu bà H trong thời gian chờ tòa giải quyết không được cản trở quyền quản lý sử dụng thửa đất nói trên, và dọn đồ ra khỏi nhà tạm trên đất không được ở tại đây cho đến khi có phán quyết của Tòa án.

- Khoản tiền còn lại 300.000.000 đồng ông T, bà L sẽ thanh toán (sau khi trừ đi số tiền vợ chồng ông T, bà L nộp cho cơ quan đăng ký biến động, cấp sổ) ngay sau khi nguyên đơn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về lối đi qua như nêu tại yêu cầu thứ nhất.

Bản khai ngày 09/3/2026, ông Võ Thanh T trình bày nội dung yêu cầu: Yêu cầu Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/6/2025; Đồng ý thanh toán 300.000.000đ còn lại cho bà Nguyễn Thị H theo nội dung hợp đồng; Không yêu cầu bà H phải giải quyết con đường đi như trước đây đã yêu cầu; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tôi phải trả 500.000.000đ và lãi suất.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn M1 trả lại số tiền đã nhận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/03/2025 cho ông M1 để huỷ hợp đồng công chứng và trả lại hai giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông T, bà L, vì nội dung hợp đồng đặt cọc không liên quan đến hợp đồng công chứng chuyển nhượng QSDĐ của bà H.

Yêu cầu ông M1 phải trả lại 300.000.000đ cho ông T, bà L tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2025 vì chưa giải quyết việc giao đất theo nội dung đặt cọc. Trường hợp ông M1 không trả thì sẽ khởi kiện hoặc tố cáo hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Yêu cầu Toà án nhập giải quyết tranh chấp đường đi giữa tôi với ông Hồ T1 trong cùng vụ án.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M1 trình bày:***

Khoảng tháng 11 năm 2024, ông M1 có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất là thửa 02 tờ 118 và 60 tờ bản đồ số 17 (thửa 60 sau này đổi giấy chứng nhận mới là thửa 46 và tờ số 118) tại thôn G, xã E (xã C cũ), tỉnh Đắk Lắk của bà Nguyễn Thị H với giá 650.000.000 đồng. Sau đó, ông M1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Võ Thanh T hai thửa đất này với giá thỏa thuận là 800.000.000 đồng. Bên nào ông M1 cũng làm hợp đồng đặt cọc chờ ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sau cấp đổi cấp lại và giao tiền đủ.

Ông M1 có đặt cọc cho bà H số tiền 350.000.000 đồng và nhận tiền cọc của bên ông T là 300.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc thì trên thực tế bà H giao đất cho ông M1 và ông M1 cũng đã giao đất cho ông T quản lý, sử dụng nhưng không lập biên bản. Đến ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông M1 có thỏa thuận ủy quyền cho vợ chồng bà H ký chuyển nhượng trực tiếp cho vợ chồng ông T. Nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T giữ bìa đỏ của bà H và hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nhưng không chịu giao đủ tiền, nên bà H khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp trên. Nay, nếu ông T tiếp tục mua đất thì đề nghị ông T trả đủ tiền cho ông M1 theo thoả thuận, còn nếu ông T không mua nữa thì ông M1 trả tiền cho ông T và ông T có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông M1 theo thoả thuận chuyển nhượng giữa ông M1 với bà H.

Ông M1 thoả thuận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông T không có cam kết có đường đi và ông M1 có làm hợp đồng uỷ quyền cho bà H công chứng mua bán nhận đủ số tiền còn lại là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu). Bà H nhận đủ số tiền 650.000.000 đồng và đưa lại cho ông M1 số tiền 150.000.000 đồng. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng bà H nhận đủ số tiền 650.000.000 đồng mới bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất. Trong quá trình giải quyết ông M1 có trình bày: "Sau khi nhận tiền cọc thì trên thực tế bà H giao đất cho tôi và tôi giao đất cho ông T quản lý, sử dụng nhưng không lập biên bản". Thì việc giao đất là để vợ chồng ông T chăm sóc cây trồng trên đất chứ không phải là bàn giao tài sản. Việc bàn giao đất và tài sản trên đất chỉ được thực hiện khi ông T, bà L giao đủ tiền cho bà H.

Việc ông T cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2025 giữa ông M1 với vợ chồng ông T không liên quan đến hai thửa đất 02, 46 của bà H mà là thửa đất khác là không đúng. Vì thực chất thửa đất sô 60 ghi trong hợp đồng là thửa cũ, còn sau khi cấp lại bìa hồng là thửa mới 46 và trong hợp đồng chỉ ghi một thửa 60 là do ghi

thiếu, còn diện tích phù hợp với 2 thửa đất của bà H. Ông M1 khẳng định hợp đồng đặt cọc giữa ông M1 và ông T bà L là là hai thửa đất 02 và 46 mà ông M1 nhận chuyển nhượng của bà H, ngoài ra giữa ông M1 và vợ chồng ông T không có thỏa thuận đặt cọc thửa đất nào khác nữa.

**** Tại Công văn số 05/CV – VPCC ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Văn phòng C1 có nội dung như sau:***

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị H với ông Võ Thanh T và bà Lê Thị L ngày 25/6/2025 số công chứng 002742 được công chứng tuân thủ quy trình của pháp luật, các bên giao dịch đảm bảo năng lực hành vi dân sự và tự nguyện tham gia giao dịch, đã ký điểm chỉ vào hợp đồng rõ ràng, việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ pháp luật. Văn phòng C1 xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Toà án.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị H bổ sung yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị tuyên huỷ hoặc vô hiệu, bà H yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại 250 trụ tiêu gỗ mà ông T đã nhổ di chuyển đi nơi khác; 5,4 tấn cà phê tươi; 200kg hạt tiêu khô quy chuẩn mà vợ chồng ông T đã thu hoạch mùa vụ 2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2025 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Võ Thanh T đối với các thửa đất 02 và 46 là vô hiệu, do hợp đồng giả tạo, không đúng bản chất sự việc, vì 2 thửa đất này bà H thoả thuận chuyển nhượng cho ông M1 sau đó ông M1 bán lại cho vợ chồng ông T, việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho vợ chồng ông T là nhằm hợp thức việc chuyển nhượng từ ông M1 cho vợ chồng ông T, mặt khác các bên còn giả tạo về giá chuyển nhượng; Buộc vợ chồng ông T phải trả lại 2 thửa đất này và các tài sản trên đất cho vợ chồng bà H; Buộc ông T trả lại 250 trụ tiêu bằng gỗ mà vợ chồng ông T đã nhổ di chuyển đi nơi khác với giá là 250.000 đồng/trụ; Buộc trả lại sản lượng cà phê 5,4 tấn cà tươi và 200 kg hạt tiêu khô quy chuẩn mà vợ chồng ông T đã dành hái.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 24/03/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; các điều 147; 227; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 116, 117, 122; 124, 131; 398; 407; 500; 501 của Bộ luật dân sự; Điều 27, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại Văn phòng C1, giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị H với ông Võ Thanh T, bà Lê Thị L đối với các thửa đất 02, tờ bản đồ số 118, diện tích 4.354,5m², Giấy chứng nhận số DA 387291 và thửa đất số 46, tờ bản đồ số 118, diện tích 374 m², Giấy chứng nhận số AA 01632640 vô hiệu.

- Buộc ông Võ Thanh T và bà Lê Thị L trả lại các thửa đất sau cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh H1: + Thửa đất 02, tờ bản đồ số 118, diện tích 4.354,5 m², Giấy chứng nhận số DA 387291, đất tại thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk, vị trí tứ cận: Phía đông giáp thửa số 84; phía nam giáp thửa số 57, 58; phía tây giáp thửa số 3, 5; phía bắc giáp thửa số 66; các tài sản trên thửa đất này gồm: 366 cây cà phê kinh doanh; 35 cây sầu riêng (trong đó 10 cây trồng năm 2023 và 25 cây trồng năm 2018); 374 trụ tiêu gỗ (có khoảng 121 trụ có dây tiêu sống, số còn lại cây tiêu đã chết hoặc còn sống nhưng đã bị tàn lụi không còn khả năng phục hồi) + Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 118, diện tích 374 m² (300m2 đất ở và 74m2 đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận số AA 01632640, đất tại thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk, vị trí tứ cận: Phía đông giáp thửa số 57 và 12; phía nam giáp đường nhựa; phía tây giáp thửa số 45; phía bắc giáp thửa số 5; tài sản trên thửa đất này gồm: 01 nhà xây (nhà tạm) diện tích 27m^2; có mái hiên trước 10m^2, mái hiên sau 62m^2; 01 giếng nước rộng 1,2m sâu khoảng 20m.

- Buộc ông Võ Thanh T, bà Lê Thị L trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh H1 các khoản sau: Giá trị 150 trụ tiêu gỗ là 16.500.000đ (mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng); 531kg (năm trăm ba mươi mốt) kilogam cà phê nhân xô quy chuẩn sản lượng vụ mùa 2025 và 200 kg (hai trăm) kilogam hạt tiêu khô quy chuẩn sản lượng vụ mùa 2025.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh khu vực E huỷ bỏ nội dung chỉnh lý biến động, ngày 30/7/2025: "Chuyển nhượng cho ông Võ Thanh T, sinh năm 1995, CCCD 052095001025 và vợ: Bà Lê Thị L, sinh năm 1995 CCCD 052195015740, địa chỉ tại Xã E, tỉnh Đắk Lắk theo hồ sơ số 00382!CN.003", tại trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDD số DA 387291 cấp ngày 29/7/2021 và huỷ bỏ nội dung chỉnh lý biến động, ngày 29/7/2025: "Chuyển nhượng cho ông Võ Thanh T, sinh năm 1995, CCCD 052095001025 và vợ: Bà Lê Thị L, sinh năm 1995 CCCD 052195015740, địa chỉ tại Xã E, tỉnh Đắk Lắk theo hồ sơ số 4332!CN.001" tại trang 2 trong Giấy chứng nhận số AA 01632640, cấp ngày 25/5/2025 và trả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh H1.

- Đối với số tiền cọc ông M1 đã đặt cọc cho bà H không xem xét giải quyết trong vụ án này, ông M1, bà H có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác khi có tranh chấp.

- Đối với Hợp đồng đặt cọc giữa ông T với ông M1 ngày 23/3/2025 là quan hệ pháp luật về hợp đồng đặt cọc, không xem xét giải quyết trong vụ án này, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác khi có tranh chấp.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Thanh T về việc nhập vụ án về tranh chấp yêu cầu mở lối đi vào vụ án này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/03/2026, bị đơn ông T, bà L có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 24/03/2026 của Toà án nhân dân khu vực 9 – Đắk Lắk theo hướng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; xem xét lại mức độ lỗi của các bên; Không chấp nhận hoặc giảm nghĩa vụ hoàn trả sản lượng cà phê, hồ tiêu; Không

chấp nhận yêu cầu bồi thường 150 trụ tiêu và tính lãi chậm trả; Xem xét lại hoạt động thẩm định, định giá, các yêu cầu tố tụng của bị đơn; Ghi nhận bị đơn chấp nhận giá chuyển nhượng hai thửa đất là 800.000.000 đồng, đã thanh toán 300.000.000 đồng và sẽ thanh toán 500.000.000 đồng còn lại; trường hợp cần thiết thì hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

* Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Võ Thanh T và người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Quỳnh M trình bày bổ sung nội dung: Tòa án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2025 giữa ông T, bà L với ông H1, bà H là giả tạo nhằm che giấu giao dịch giữa ông M1 với bà H, ông H1 là không đúng. Vì bản chất thực tế, ông M1 đặt cọc cho ông H1, bà H, sau đó giữa các bên đã nhất trí chuyển quyền và nghĩa vụ sang vợ chồng ông T, bà L. Thỏa thuận ba bên là hoàn toàn hợp pháp theo Điều 370 Bộ luật dân sự, các bên đã thống nhất ý chí để ông T, bà L là người nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông H1, bà H, trước đó ông T, bà L đã nhận bàn giao rẫy từ tháng 3 năm 2025 và là người đầu tư canh tác ổn định, đã thực hiện các nghĩa vụ thuế với nhà nước nên không thể là giả tạo. Đối với việc chênh lệch giá thực tế và giá hợp đồng thì chỉ vô hiệu điều khoản về giá chứ không vô hiệu về nội dung chuyển nhượng, đồng thời cơ quan thiế căn cứ vào bảng giá đất địa phương để tính thuế chứ không căn cứ vào hợp đồng nên nghĩa vụ tài chính đảm bảo và bên chuyển nhượng là nguyên đơn là chủ thể phải nộp thuế; Bản án sơ thẩm đã bỏ qua nguyên tắc định đoạt của đương sự vì tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đã có nguyện vọng thanh toán ngay số tiền 500.000.000 đồng cho nguyên đơn để hoàn tất hợp đồng nhưng không được xem xét. Tòa án sơ thẩm đã vi phạm tố tụng về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, chỉ buộc chị đơn trả đất và tài sản trên đất nhưng không buộc nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả số tiền 350.000.000 đồng mà lại tách ra thành vụ kiện khác như vậy là không công bằng ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn; Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không chấp nhận yêu cầu phản tố về giải quyết lối đi vào thửa đất số 02, bỏ sót người tham gia tố tụng là chủ thửa đất vây bọc bên ngoài dẫn đến bị đơn phải tạm dừng việc thanh toán số tiền còn thiếu là 500.000.000 đồng; Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường 150 trụ tiêu gỗ và sản lượng nông sản vụ 2025 hoàn toàn dựa trên suy đoán của UBND xã mà không có biên bản kiểm đếm lúc bàn giao rẫy bỏ qua thực tế hai bên đều vào hái quả dẫn đến xô xát và bị công an xã lập biên bản tạm giữ 36kg cà tươi.

Do đó, bị đơn ông T, bà L đề nghị tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng ngày 25 tháng 6 năm 2025 giữa ngyên đơn và bị đơn là vô hiệu;. Áp dụng khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự để công nhận hiệu lực hợp đồng, ghi nhận nghĩa vụ và buộc vợ chồng bị đơn (ông T, bà L) phải thanh toán số tiền 500.000.000 đồng còn lại cho nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; Kiến nghị Chi nhánh VPĐK đất đai huyện E tiếp tục trả giấy chứng nhận cho ông T, bà L; Bác toàn bộ yêu cầu bồi thường về trụ tiêu và sản lượng nông sản của nguyên đơn do không có chứng cứ. Trường hợp cần thu thập chứng cứ, thẩm định lối đi và đưa chủ vây bọc thửa đất vào thâm gia tố tụng thì để nghị Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm; bị đơn ông Võ Thanh T và bà Lê Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và nội dung trình bày bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Về tố tụng, trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã được bảo đảm thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Về nội dung, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2025 giữa bà H, ông H1 với ông T, bà L đối với các thửa đất số 02 và thửa đất 46 vô hiệu vì bị che dấu bởi giao dịch của hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2025, đương sự kê khai giá trị đất thấp để giảm thuế đối với nhà nước, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông M1 chưa được cấp GCNQSDĐ là đúng quy định tại Điều 123 và 133 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thanh T và bà Lê Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 24/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Thanh T và bà Lê Thị L được nộp trong thời hạn luật định, đã đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Võ Thanh T và bà Lê Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2025, giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị H với ông Võ Thanh T, bà Lê Thị L đối với các thửa đất 02 và thửa đất số 46, tờ bản đồ số 118:

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định:

Ngày 19/11/2024, ông Lê Văn M1 có lập hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị H để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất là thửa đất số 02 và thửa đất số 60a (nay là thửa số 02 và 46, tờ bản đồ số 118) với giá thỏa thuận là 650.000.000 đồng, ông M1 có đặt cọc trước 50.000.000 đồng.

Ngày 23/3/2025 ông Lê Văn M1 tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị H để nhận chuyển nhượng thửa đất số 02 và 46 với giá thoả thuận là 650.000.000 đồng và tiếp tục đặt cọc số tiền 300.000.000 triệu đồng, tổng cộng số tiền sau hai lần đặt cọc là 350.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi bà H làm 2 bìa hồng đầy đủ, công chứng sang tên ông M1 thì sẽ trả số tiền còn lại. Mặt sau giấy này có nội dung thể hiện: *"...Ngày 24 tháng 6 năm 2025 ông Lê Văn M1 ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh H1 và vợ là Nguyễn Thị H bán hai thửa đất nông nghiệp và thổ cư cho ông Võ Thanh T và vợ Lê Thị L..." (Bút lục số 08).*

Cùng ngày 23/3/2025, ông Lê Văn M1 lập hợp đồng đặt cọc với ông Võ Thanh T để chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 60 ghi diện tích 4600 m^2 trong đó có 300m^2 đất thổ cư (các đương sự đều thừa nhận diện tích này là hai thửa 02 và 46 tên bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh H1 đã nhận cọc từ ông M1) với giá thỏa thuận là 800.000.000 đồng và số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận số tiền còn lại 500.000.000 đồng được thanh toán đến ngày 01 tháng 8 năm 2025 hoặc khi có bìa hồng công chứng mua bán *(Bút lục số 116)*.

Sau khi lập hợp đồng đặt cọc, cùng ngày 23/5/2025 thì bà H, ông M1 đều xác nhận ông M1 chuyển nhượng lại cho ông T, bà L nên nói bà H bàn giao đất cho ông T, bà L canh tác, sử dụng đất *(Bút lục số 47 bà H thừa nhận nội dung này)*.

Ngày 25/6/2025 bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H1 và ông Võ Thanh T, bà Lê Thị L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất là thửa đất số 02 và thửa đất số 48 cùng tờ bản đồ số 18 tại Văn phòng C1 với giá thỏa thuận trên hợp đồng hai thửa đất là 420.000.000 đồng.

Thấy rằng, đối với thửa đất số 02 và 46 mà bà H, ông H1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn M1 với giá 650.000.000 đồng; sau đó ông M1 tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông T và bà L với giá 800.000.000 đồng. Xét thấy, ngày 25/6/2025 khi bà H, ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất số 02 và 46 trực tiếp cho ông T, bà L thì nguyên đơn bà H, ông H1, cũng như ông M1 đều biết và chấp nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ bà H, ông H1 cho ông T, bà L mà không ai có ý kiến phản đối. Ngoài ra, bà H là còn là người trực tiếp bàn giao đất cho ông T, bà L canh tác đất sau khi ông M1 thông báo chuyển nhượng cho ông T, bà L trước thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Trương Công N. Căn cứ các quy định về quyền chuyển giao nghĩa vụ dân sự từ Điều 365 đến Điều 371 Bộ luật dân sự thì việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất đối với hai thửa đất số 02 và 46 giữa bà H, ông H1 cho ông T, bà L là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2025 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng thửa đất số 02 và thửa đất số 48 cùng tờ bản đồ số 18 cho ông Võ Thanh T, bà Lê Thị L được Văn phòng C1, quyển số 06/2025TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2025, thể hiện các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, tại thời điểm ký kết các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự; mục đích nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết đã tự đọc lại, ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Do dó, hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện là hợp pháp, đúng theo quy định tại Điều 117 BLDS nên có hiệu lực. Đến ngày 29/7/2025, thửa đất số 46 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Khu vực Ea Hleo chỉnh lý chuyển nhượng cho ông T và bà L; đối với thửa 02 ngày 30/7/2025 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Khu vực Ea Hleo chỉnh lý chuyển nhượng cho ông T và bà L.

Xét ý kiến của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H cho rằng giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng bà H và ông T, bà L là giả tạo, không phản ánh đúng ý chí và thực chất của các bên; việc ký hợp đồng chỉ nhằm hợp thức hoá hình thức để phục vụ cho giao dịch giữa ông M1 với ông T, bà L là không phù hợp với thực tế các bên đã xác lập hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2025 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng thửa đất số 02 và thửa đất số 48 cùng tờ bản đồ số 18 cho ông Võ Thanh T, bà Lê Thị L là vô hiệu là chưa xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và ý kiến trình bày của các đương sự, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Ngoài ra, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất chứ không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên tòa án cấp sơ thẩm nhận định và xác định hợp đồng vô hiệu là không xem xét đúng yêu cầu của nguyên đơn, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.2] Về nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng: Quá trình giải quyết vụ kiện, tại đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn bà H xác định trong trường hợp tòa án không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà L trả số tiền 300.000.000 đồng còn thiếu và buộc tính lãi suất quá hạn, quá trình hòa giải tại cấp sơ thẩm nguyên đơn bà H yêu cầu buộc ông T, bà L trả số tiền 500.000.000 đồng còn thiếu và buộc tính lãi suất quá hạn. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà H giữ nguyên nội dung khởi kiện ban đầu là đề nghị tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2025 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng thửa đất số 02 và thửa đất số 48 cùng tờ bản đồ số 18 cho ông Võ Thanh T, bà Lê Thị L.

Xét thấy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thừa nhận thống nhất giá trị chuyển nhượng đối với hai thửa đất 02 và 48 là 650.000.000 đồng, nguyên đơn xác định đã nhận 350.000.000 đồng cọc từ ông M1, sau đó bà H thống nhất với ông M1, ông T, bà L ký chuyển nhượng đất và nhận tiền trực tiếp từ ông T, bà L. Xét hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất, ông T, bà L đã được cấp giấy chứng nhận đối với thửa 02 và 48 như nhận định tại mục [2.1] nhưng ông T, bà L chưa thực hiện việc thanh toán số tiền còn thiếu là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, cần buộc bị đơn ông T, bà L tiếp tục thanh toán số tiền 300.000.000 đồng còn lại cho nguyên đơn và số tiền chậm thanh toán tính từ ngày vi phạm (ngày vi phạm được tính từ ngày công chứng hợp đồng theo thỏa thuận trả tiền các bên từ ngày 25/6/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 24/3/2026 tương ứng với 273 ngày) tương ứng lãi suất 10%/năm = 300.000.000đ x 10%/năm x 273 ngày = 22.438.000 đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn ông T, bà L còn phải thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là 300.000.000 đồng + 22.438.000 đồng = 322.438.000 đồng.

[2.3] Xét quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, đến thời điểm tòa án sơ thẩm mở phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H mới bổ sung yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị tuyên huỷ hoặc vô hiệu, bà H yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại 250 trụ tiêu gỗ mà ông T đã nhổ di chuyển đi nơi khác; 5,4 tấn cà phê tươi; 200kg hạt tiêu khô quy chuẩn mà vợ chồng ông T đã thu hoạch mùa vụ 2025. Như vậy, các yêu cầu bổ sung trên của nguyên đơn được đưa ra là sau thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ nên không được chấp nhận. Mặt khác, do yêu cầu tuyên hủy hợp đồng không được chấp nhận như phân tích tại mục [2.1] nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra để giải quyết.

[2.4] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không chấp nhận yêu cầu phản tố về giải quyết lối đi vào thửa đất số 02, bỏ sót người tham gia tố tụng là chủ thửa đất vây bọc bên ngoài. Xét thấy quá trình giải quyết vụ kiện bị đơn ông T, bà L không cung cấp được tài liệu chứng cứ xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà H, ông Minh xác N1 thỏa thuận chuyển nhượng phải có lối đi chung như bị đơn đã trình bày, do đó trường hợp khi sử dụng đất không có lối đi thì bị đơn có thể khởi kiện vụ án dân sự về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề nếu có căn cứ.

[2.5] Xét quá trình giải quyết vụ kiện tại cấp sơ thẩm, ông Lê Văn M1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án bị ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp trong quan hệ pháp luật đặt cọc, chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông M1 không có yêu cầu độc lập để bảo vệ quyền lợi lích hợp pháp của mình trong vụ án. Do đó, trường hợp xét thấy quyền và lợi ích mình bị ảnh hưởng, ông M1 có quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 24/03/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đắk Lắk, theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với nội dung yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng đất, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được xác định như sau:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ số tiền tạm ứng 300.000 đ đã nộp tại Biên lai số 0002881 ngày 11/7/2025 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H’Leo (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Đắk Lắk).

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần và sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Võ Thanh T và bà Lê Thị L; Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 24/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào các Điều 117, Điều 365, Điều 370, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H:

1. Buộc bị đơn ông Võ Thanh T, bà Lê Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh H1 tổng số tiền 322.438.000 đồng (Trong đó: số tiền 300.000.000 đồng là tiền vi phạm nghĩa vụ thanh toán; số tiền 22.438.000 đồng tiền chậm thực hiện nghĩa vụ).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, về yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại Văn phòng C1, giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị H với ông Võ Thanh T, bà Lê Thị L đối với các thửa đất 02, tờ bản đồ số 118, diện tích 4.354,5m² theo Giấy chứng nhận số DA 387291 và thửa đất số 46, tờ bản đồ số 118, diện tích 374 m² theo Giấy chứng nhận số AA 01632640.

3. Không chấp nhận yêu cầu bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại 250 trụ tiêu gỗ mà ông T đã nhổ di chuyển đi nơi khác; 5,4 tấn cà phê tươi; 200kg hạt tiêu khô quy chuẩn mà vợ chồng ông T đã thu hoạch mùa vụ 2025 trong trường hợp hợp đồng bị tuyên huỷ hoặc vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Võ Thanh C, bà Lê Thị L mỗi bên phải chịu ½ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đã nộp số tiền 10.800.000đ (mười triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định và định giá xong. Do đó, bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền 5.400.000 đồng khi thu lại được từ bị đơn ông Võ Thanh T và bà Lê Thị L.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0002881 ngày 11/7/2025 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-Đắk Lắk).

- Buộc ông Võ Thanh T và bà Lê Thị L phải nộp 16.121.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Thanh T và bà Lê Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T, bà L số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003722 ngày 07/04/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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, 7, 7a, 7b và 9 của 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 9 - Đắk Lắk;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Văn Hồng