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

Bản án số: **150** /2026/DS-PT
Ngày 11 - 3 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại.

Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- ***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 Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 580/2025/TLPT-DS ngày 17/12/2025 về việc " *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2026/QĐ-PT ngày 14/01/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 158/2026/QĐ-PT ngày 12/02/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Buôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hữu T; địa chỉ: Số G Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T1; địa chỉ: Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ hiện nay: Thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm H; địa chỉ thường trú: Số E N, phường B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: Văn phòng L2, LK5-01, T, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2025); Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Y J N, bà Ksơr H1; địa chỉ: Buôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

2. Bà Nghiêm Thị D; địa chỉ: Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Ngọc V; Vắng mặt.

4. Bà Hoàng Thị N1; Vắng mặt.

5. Bà Hoàng Thị Mỹ L1; Vắng mặt.

6. Bà Hoàng Thị Kiều O; Vắng mặt.

7. Ông Hoàng N2; Vắng mặt.

8. Bà Hoàng Thị Triều T2; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng N2: Ông Lê Thanh K; địa chỉ: Số B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có đại diện ủy quyền là ông Trần Hữu T trình bày:

Vào năm 2015, do hoàn cảnh khó khăn nên bà L mượn tiền của bà Nguyễn Thị T1 bằng hình thức chuyển nhượng tạm thời cho bà T1 diện tích đất 2.000m^2, với số tiền 100.000.000 đồng. Năm 2023, cả hai lập biên bản thỏa thuận đến ngày 30/12/2024, bà L không trả được số tiền 100.000.000 đồng, thì phải chịu lãi suất 20%/năm; nếu trả đủ số tiền đã mượn, thì bà T1 sẽ trả lại 2.000m^2 đất đã chuyển nhượng. Đến ngày 20/12/2024, bà L mang số tiền 100.000.000 đồng đến trả cho bà T1 để nhận lại đất nhưng bà T1 không nhận tiền.

Do thửa đất mà bà L chuyển nhượng (một phần) cho bà T1 là di sản thừa kế mà ông Hoàng C để lại, hơn nữa trên đất còn có phần mộ của chồng và con bà L. Việc bà L ký giấy chuyển nhượng là không được sự đồng ý của các con (là các đồng thừa kế) chỉ nhằm mục đích vay mượn tiền. Vì vậy, bà L đã nhiều lần liên hệ gặp bà T1 để trả tiền và lấy lại đất nhưng không có kết quả.

Nay, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu bà L hoàn tất thủ tục sang nhượng, thì bà L không đồng ý. Vì diện tích đất và tài sản trên đất là di sản thừa kế ông Hoàng C, khi bà L ký vào giấy chuyển nhượng không được sự đồng ý của các con. Không những vậy, mà giữa bà L và bà T1 cũng có thỏa thuận chấm dứt việc chuyển nhượng đất và trả lại tiền vay. Do đó, bà L đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1, đồng thời bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa bà L và bà T1, giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng theo quy định.

Bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Năm 2015, bà có nhận chuyển nhượng của bà L diện tích đất khoảng 2.000m^2 (02 sào) thuộc một phần của thửa đất số 114, tờ bản đồ số 31; địa chỉ tại thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Giá 100.000.000đ. Bà đã trả đầy đủ tiền cho bà L. Bà L đã bàn giao đất trên thực địa cho bà vào năm 2015. Bà đang quản lý, sử dụng và có cải tạo và trồng bơ, sầu riêng, tổng giá trị thửa đất hiện nay khoảng 400.000.000 đồng.

Hợp đồng sang nhượng đất rẫy và cà phê bằng giấy viết tay vào ngày 14/12/2015 (âm lịch). Đồng thời, theo nội dung hợp đồng thì bà L có trách nhiệm làm giấy CNQSD đất sang tên cho bà. Tuy nhiên cho đến nay, thì bà L chưa sang tên giấy CNQSD đất cho bà. Do đó, bà T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng "Giấy sang nhượng đất rẫy và cà phê" ngày 14/12/2015 (AL). Đồng thời yêu cầu bà L hoàn tất thủ tục sang nhượng QSD đất cho bà theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng, thì bà không đồng ý. Trường hợp bà L trả cho bà 400.000.000 đồng theo giá thị trường hiện nay của thửa đất thì bà T1 đồng ý hủy hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y J N và bà K1 H'Hằng trình bày:

Tháng 12 năm 2024, chúng tôi nhận chuyển nhượng của bà L diện tích đất khoảng 05 sào (Trong đó có 02 sào đang tranh chấp giữa bà T1 với bà L). Giá 670.000.000đ. chúng tôi đã thanh toán cho bà L 570.000.000đ để bà L trả cho bà T1 để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Sau khi giao tiền thì bà L đã giao đất cho chúng tôi. Sau đó, chúng tôi khoan thêm giếng và quản lý từ đó cho đến nay. Số tiền còn lại 100.000.000đ thỏa thuận sau khi hoàn thiện việc chuyển nhượng, thì chúng tôi trả cho bà L. Tuy nhiên đến nay việc chuyển nhượng chưa hoàn thành vì tranh chấp giữa bà T1 với bà L.

Việc tranh chấp giữa bà T1 với bà L và ngược lại, thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có nguyện vọng được tiếp tục sử dụng đất. Tòa án có hướng dẫn chúng tôi khởi kiện yêu cầu độc lập, nhưng xét thấy chưa cần thiết nên chưa khởi kiện.

Bà Nghiêm Thị D trình bày: Tháng 12 năm 2024, bà L có nhờ bà viết giấy để ông Y J và bà K1 H'Hằng nhận chuyển nhượng của bà L diện tích đất 05 sào. Giá 670.000.000đ. Vợ chồng ông Y J đã thanh toán 570.000.000đ cho bà L. bà L

và gia đình đã giao đất cho ông Y J . Nay vợ chồng Y J đang sử dụng. Số tiền còn lại 100.000.000đ thì vợ chồng ông Y J trả cho bà L sau khi hoàn thiện việc chuyển nhượng,.

Ông Lê Thanh K là người đại diện ủy quyền của ông Hoàng N2 trình bày:

Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 31; địa chỉ tại thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk thuộc sở hữu chung của hộ gia đình ông C, bà L. Sau khi ông C chết, di sản thừa kế chưa được phân chia và không được sự đồng ý của các con ông C, bà L, nhưng bà L tự ý sang nhượng cho bà T1 là không đúng. Việc sang nhượng cũng không đúng trình tự thủ tục. Bản chất của vụ việc là bà L vay tiền bà T1 chứ không có việc chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng mang tính giả tạo, che giấu cho việc vay mượn tiền và việc chuyển nhượng chẳng qua là để làm tin. Hơn nữa vào năm 2023, bà T1 tự viết giấy thỏa thuận thay thế cho giao dịch chuyển nhượng trước đó với nội dung sau ngày 30/12/2024, không chuyển nhượng, thì bà T1 trả lại đất và bà L trả cho bà T1 100.000.000đ với lãi suất 20%/năm. Do dó bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng là có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 385; Điều 398; Điều 500; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật dân sự; các Điều 166; Điều 167; Điều 168; Điều 188 của Luật đất đai; 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 (Âm lịch) giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích đất 2000m^2, thuộc một phần Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 giao cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất (Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ) là 2025m^2, thuộc một phần Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: Đông giáp đường đi, dài 45m; Tây giáp phần đất còn lại của bà L, dài 45m; Nam giáp thửa đất 91 của ông Phạm Đình N3, rộng 45m; Bắc giáp đường đi, rộng 45m.

(Theo Giấy chứng nhận ngày 11 tháng 5 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Hoàng C, bà Nguyễn Thị L).

Và tài sản trên đất: 210 cây cà phê năm 2006, 01 bơ ghép năm 2022, 17 cây sầu riêng năm 2022 và 03 cây năm 2021, 01 giếng khoan sâu 100m + máy bơm và 120m ống dây, 300m dây điện 3 pha, 02 ngôi mộ đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị L trả cho bà Nguyễn Thị T1 tổng số tiền **124.087.000 đồng** (Trong đó: Tiền nợ gốc 100.000.000 đồng; tiền lãi tính từ ngày 30/12/2024 đến ngày 16/9/2025 là 14.222.222 đồng; tiền giá trị cây trồng trên đất là 9.865.000 đồng).

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 khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 (Âm lịch) giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích đất 2000m^2, thuộc một phần Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 1.800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản (Đã chi phí xong).

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0002536 ngày 27/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đắk Lắk, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Bà Nguyễn Thị T1 còn phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0002559 ngày 16/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đắk Lắk, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 26/9/2025, bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng "Giấy sang nhượng đất rẫy và cà phê" ngày 14/12/2015 (AL). Đồng thời yêu cầu bà L hoàn tất thủ tục sang nhượng QSD đất cho bà T1 theo quy định. Trường hợp hủy hợp đồng theo yêu cầu của bà L thì bà T1 yêu cầu bà L phải trả 400.000.000 đồng là giá trị thửa đất hiện nay cho bà T1.

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

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

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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, tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 31, diện tích 5.045m^2, (trong đó có diện tích khoảng 2.000m^2 đang tranh chấp với bà T1) đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 681095 ngày 11/5/2009 cho hộ ông Hoàng C và bà Nguyễn Thị L nên được xác định đây là tài sản chung của hộ gia đình. Ông Hoàng C đã chết, không để lại di chúc và tài sản thừa kế của ông C chưa được chia. Ngày 14/12/2015 (Âm lịch), bà L tự ý chuyển nhượng một phần diện tích (khoảng 2.000m^2) cho bà T1 khi chưa được sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình đồng thời cũng là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng C là trái quy định pháp luật. Đồng thời, hợp đồng sang nhượng đất rẫy và cà phê bằng giấy viết tay giữa bà L và bà T1 vào ngày 14/12/2015 (âm lịch) không được công chứng, chứng thực theo quy định nên không đảm bảo về mặt

hình thức nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo điều 129 Bộ luật dân sự 2005.

[2.2] Cấp sơ thẩm căn cứ văn bản thỏa thuận ngày 09/6/2023 (âm lịch), giữa bà L và bà T1 với nội dung: "*Chậm nhất đến ngày 30/12/2024, bà Nguyễn Thị L sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà T1 2000m^2 thuộc một phần thửa đất số 114, tờ bản đồ 31, diện tích 5.045,0m^2. Trường hợp đến ngày 30/12/2024, bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoàn tất thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 thì bà L phải trả cho bà T1 số tiền 100.000.000 đồng. Đồng thời bà T1 sẽ trả lại diện tích rẫy đã sang nhượng cho bà L. Nếu bà L không trả tiền đúng hạn cho bà T1 thì kể từ ngày 31/12/2024 bà L phải chịu lãi suất là 20% / năm đối với số tiền 100.000.000đ đã nhận của bà T1*", để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 14 tháng 12 năm 2015 (Âm lịch) giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích đất 2000m^2, thuộc một phần Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là buộc bà L trả cho bà T1 số tiền gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 30/12/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 16/9/2025 là 14.222.222 đồng; và tiền giá trị cây trồng trên đất là 9.865.000 đồng. Tổng số tiền là **124.087.000 đồng** và không chấp nhận yêu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 là chưa đúng. Mà cần phải xác định lại quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"*.

[2.3] Theo như phân tích tại mục [2.1], khi tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đều biết mà vẫn thực hiện. Hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả 02 bên và lỗi ngang nhau. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, toàn bộ thửa đất số 114, tờ bản đồ 31, diện tích 5.045,0m^2 trong đó có 2.000m^2 đất tranh chấp bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng cho ông Y J N và bà Ksơr H1 từ ngày 19/12/2024. Hiện nay, ông Y J và bà H1 đang quản lý, sử dụng. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T1 cũng yêu cầu nếu bà L thanh toán cho bà 400.000.000 đồng thì bà T1 đồng ý hủy hợp đồng.

[2.4] Theo biên bản định giá tài sản ngày 07/8/2025, giá trị đất theo giá thị trường là 140.000.000 đồng/ 1000m^2 nên 1000m^2 đất có giá trị là **280.000.000** đồng và tài sản trên đất của thửa đất tranh chấp gồm có: 210 cây cà phê năm 2006 có giá là **67.116.000** đồng; 01 bơ ghép năm 2022 có giá là **256.000** đồng, 17 cây sầu riêng năm 2022 và 03 cây năm 2021 có giá là **9.609.000** đồng; Tổng cộng là **356.981.000 đồng.**

Đối với 01 giếng khoan sâu 100m + máy bơm và 120m ống + 300m dây điện 3 pha có giá **61.400.000** đồng là tài sản của ông Y J và bà H1 tạo dựng sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà L; 02 ngôi mộ đất của chồng và con bà L có giá là **7.004.000** đồng là tài sản không tính vào giá trị tranh chấp.

[2.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hiện nay, bà L đã lấy lại đất của bà T1 chuyển nhượng cho ông Y J và bà H1 nên buộc bà L phải trả cho bà T1 số tiền bà T1 đã đưa cho bà L là 110.000.000 đồng (bao gồm tiền giá trị đất 100.000.000 đồng và 10.000.000 đồng số tiền lãi bà T1 trả cho bà L trên số tiền chậm thanh toán). Cùng với giá trị đất và tài sản trên đất của thửa đất tranh chấp tăng lên là (356.981.000 đồng - 110.000.000 đồng): 2 = 123.490.500 đồng.

Tổng cộng buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị T1 là: 110.000.000 đồng + 123.490.500 đồng = **233.490.500 đồng** (Hai trăm ba mươi ba triệu, bốn trăm chín mươi nghìn, năm trăm đồng) là phù hợp.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 9 – Đắk Lắk theo hướng phân tích trên.

[4] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của các bên đều được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị T1 mỗi người phải chịu 900.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị T1 được nhận lại số tiền 900.000 đồng sau khi thu được từ bà Nguyễn Thị L.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền bà L phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị T1 là 233.490.500 đồng x 5% = 11.674.500 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0002559 ngày 16/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đắk Lắk, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 11.374.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 600.000 đồng tiền án phí DSST, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0002536 ngày 27/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Đắk Lắk, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Bà Nguyễn Thị T1 còn phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 bà Nguyễn Thị T1.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đắk Lắk.

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ các Điều 128, Điều 129, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; 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.

[3] **Tuyên xử:**

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 14 tháng 12 năm 2015 (Âm lịch) giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị T1, đối với diện tích đất 2.000m^2, thuộc một phần thửa đất số 114, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 giao cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất (Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ) là 2.025m^2, thuộc một phần thửa đất số 114, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: Đông giáp đường đi, dài 45m; Tây giáp phần đất còn lại của bà L, dài 45m; Nam giáp thửa đất 91 của ông Phạm Đình N3, rộng 45m; Bắc giáp đường đi, rộng 45m.

(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 681095 do Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Hoàng C, bà Nguyễn Thị L ngày 11 tháng 5 năm 2009; Được đăng ký biến động thừa kế sang tên cho bà Nguyễn Thị L ngày 01/8/ 2017).

Và tài sản trên đất: 210 cây cà phê năm 2006, 01 bơ ghép năm 2022, 17 cây sầu riêng năm 2022 và 03 cây năm 2021, 01 giếng khoan sâu 100m + máy bơm và 120m ống dây, 300m dây điện 3 pha, 02 ngôi mộ đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị T1 tổng số tiền **233.490.500 đồng** ***(Hai trăm ba mươi ba triệu, bốn trăm chín mươi nghìn, năm trăm đồng)***.

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.

[3.3] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị L mỗi người phải chịu 900.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị T1 được nhận lại số tiền 900.000 đồng sau khi thu được từ bà Nguyễn Thị L.

[3.4] Về án phí:

[3.4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 11.674.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0002559 ngày 16/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đắk Lắk, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 11.374.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0002536 ngày 27/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đắk Lắk, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Bà Nguyễn Thị T1 còn phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001604 ngày 07/10/2025 tại 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, được thi hành theo quy định tại điều 2 của Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND tối cao;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND khu vực 9 – Đắk Lắk;*
- *Phòng THADS Khu vực 9 – Đắk Lắk;*
- *THADS tỉnh Đắk Lắk;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết