TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **279/**2025/DS-PT Ngày: 23 - 7 - 2025 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

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 Trịnh Văn Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn, bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Toà 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 23 tháng 7 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 211/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5- Đắk Lắk) bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 270/2025/QĐ-PT ngày 25/6/2025, Quyết định hoãn phiên toà số: 261/QĐ-PT ngày 10/7/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt.*

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Hoàng A, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) (theo văn bản uỷ quyền ngày 26/4/2022) – *Có mặt.*

2. Bị đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt.*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk) – *Vắng mặt.*

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Anh T, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số F, Tổ L, buôn Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản uỷ quyền ngày 21/7/2025) – *Có mặt.*

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

4.1. Văn phòng C3

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đông T1: Trưởng phòng; Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk) – *Có đề nghị xét xử vắng mặt.*

4.2. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk) – *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt.*

**** Người kháng cáo:*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1.

**** Viện kiểm sát kháng nghị:*** Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Hoàng A trình bày:***

Ngày 19/5/2019, bà B có nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh H thửa đất số 839, tờ bản đồ số 2, diện tích khoảng 1000m^2, tại xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk). Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông C; Phía Tây giáp đất bà C1; Phía Nam giáp với đất ông T3; Phía Bắc giáp đất ông C2. Giá chuyển nhượng là 580.000.000 đồng. Hai bên thống nhất lập "Giấy sang nhượng đất" viết tay vì lúc này GCNQSD đất của thửa đất đang thế chấp ở Ngân hàng. Bà B đã thanh toán đủ tiền cho gia đình ông H và nhận đất quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay, không tranh chấp với ai. Theo thỏa thuận của hai bên, ông H hẹn ngày 01/6/2020 sẽ sang tên GCNQSD đất của thửa đất trên cho bà B nhưng đến ngày 25/5/2020 vợ chồng ông H đã đến gặp bà B và nói chưa có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên xin hẹn lại ngày 01/6/2021 sẽ làm thủ tục sang tên theo quy định, bà B đồng ý.

Tuy nhiên đến hẹn bà B không thấy vợ chồng ông H giao GCNQSD đất nên đã nhiều lần liên hệ yêu cầu vợ chồng ông H làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông H luôn tìm cách né tránh, khất lần mà không chịu hợp tác.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2019 giữa bà B với ông Lê Thanh H và buộc ông Lê Thanh H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng, có trách nhiệm làm thủ tục sang tên và giao GCNQSD đất của thửa đất trên cho bà B theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Thanh H trình bày:***

Vào ngày 18/12/2018, ông H có gán một phần thửa đất số 839, tờ bản đồ số 2 xã D cho bà B, để trả nợ với số tiền vay là 260.000.000 đồng. Đến ngày 19/5/2019 vợ chồng bị đơn không trả được nợ nên đã gán toàn bộ thửa đất trên cho nguyên đơn với số tiền 580.000.000 đồng và huỷ bỏ giấy cũ. Khi gán nợ thì GCNQSD đất của

thửa đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng và ông H cũng chưa có khả năng trả nợ cho Ngân hàng để lấy bìa đỏ sang tên cho nguyên đơn nên đã nhiều lần xin gia hạn với bà B.

Ngày 09/12/2021, với sự thống nhất của bà B, ông H đã bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn H1 với giá 635.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng, khi thỏa thuận giữa bà B và ông H về việc bán thửa đất trên cho ông H1 thì các bên không lập giấy tờ gì và chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2019 giữa bà B và ông H, buộc ông H phải làm thủ tục sang tên cho bà B thì ông H không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn H1 trình bày:***

Vào ngày 09/12/2021 ông H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông H, bà T2 diện tích 1.000m^2, thuộc thửa đất số 839 tờ bản đồ số 2 xã D, hai bên viết giấy đặt cọc và giao hẹn ngày 06/01/2022 ra công chứng. Do vợ chồng ông H có vay Ngân hàng và thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên nên sau khi đặt cọc, ông H1 cùng ông H lên Ngân hàng, ông H1 là người giao tiền để Ngân hàng làm các thủ tục xóa thế chấp tài sản lấy GCNQSD đất giao lại cho ông H1 và đến ngày 19/02/2022 ông H1 và vợ chồng ông H, bà T2 ra Văn phòng C3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo quy định.

Sau khi công chứng xong, bên phía gia đình ông H đã bàn giao đất cho ông H1 nhận quản lý, sử dụng, ông H1 cũng đã thanh toán cho ông H số tiền 500.000.000 đồng như đã thỏa thuận, hợp đồng chuyển nhượng của ông H1 hoàn toàn đúng về hình thức, nội dung.

Vì vậy, ông H1 đề nghị giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2 ngày 19/02/2022 (đã được công chứng) vì các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình, bên mua đã giao đủ tiền và bên bán đất đã nhận tiền, giao đất xong cho bên mua quản lý, sử dụng (ông H1 đã tiến hành dọn cỏ, rác và trồng một số loại cây trồng trên đất).

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày:***

Về nội dung chuyển nhượng đất đồng ý như nội dung của ông H. Vì năm 2019 gia đình nuôi heo nhưng bị dịch tả châu P nên bà T2 phải bán nhà, tài sản để thanh lý cho Ngân hàng và đại lý cám.

Đến ngày 09/12/2021, với sự thống nhất của bà B, ông H bà T2 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H1 với giá 635.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng, việc thỏa thuận này giữa bà B và vợ chồng ông H bà T2 thì các bên không lập giấy tờ gì và chỉ thỏa thuận bằng miệng. Sau khi ông H1 đã đem tiền lên trả nợ cho Ngân

hàng cả gốc và lãi xong thì bà B đổi ý không cho gia đình bà T2 chuyển nhượng cho ông H1 nữa.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 là ông Phan Đông T1 trình bày:***

Ngày 19/02/2022, Văn phòng tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 839, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 028057 do UBND huyện C cấp ngày 30/12/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H1. Sau khi thực hiện các công việc theo quy định, Văn phòng đã cho hai bên ký kết giao dịch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 001662, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2022. Nội dung và hình thức của Hợp đồng nêu trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1 thì Văn phòng đồng ý. Văn phòng xin được vắng mặt, không tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết nội dung khởi kiện của đương sự theo pháp luật; sau khi có kết quả giải quyết, đề nghị thông báo kết quả để Văn phòng thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5- Đắk Lắk) đã quyết định:***

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, khoản 2 Điều 129, khoản 2 Điều 131; Điều 388; Điều 500; Điều 501 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 19/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị B được quyền quản lý, sử dụng đất đối với thửa đất số 839, tờ bản đồ số 02, có diện tích 1.000m^2 địa chỉ: tại thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BN 028057 cấp ngày 03/12/2014 (chỉnh lý biến động ngày 09/4/2018 đứng tên ông Lê Thanh H), có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông C có cạnh dài 10,28m; Phía Tây giáp đường đất có cạnh dài 10,16m; Phía Nam giáp đất ông T3 cạnh dài 86,80m; Phía Bắc giáp đất ông L có cạnh dài 87,99m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2 vô hiệu.

3. Buộc ông Lê Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng chẵn).*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

* Ngày 25/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1.

Ngày 28/3/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk) ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 351/QĐ-VKS-DS để kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập và nội dung kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên quyết định kháng nghị.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm tại phiên tòa:***

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 351/QĐ-VKS-DS ngày 28/3/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk) và chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5- Đắk Lắk).

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 19/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2 đối với thửa đất số 839, tờ bản đồ số 02 xã D bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2 được xác lập ngày 09/12/2021 và được công chứng ngày 19/02/2022 đối với thửa đất số 839, tờ bản đồ số 02 xã D, diện tích 1.000m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem

xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 nộp trong hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin ban hành đúng thẩm quyền nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 19/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị B với ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2:

Căn cứ vào lời khai và chứng cứ của bà B cung cấp, vào ngày 19/5/2019, bà B nhận chuyển nhượng của ông H, bà T2 thửa đất số 839, tờ bản đồ số 02 xã D, diện tích 1.000m^2 với giá 580.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền và bàn giao đất, giấy viết tay được Ban tự quản thôn xác nhận ngày 24/4/2020. Còn theo ông H, thực chất do vợ chồng ông H, bà T2 nợ tiền của bà B không có khả năng trả nợ nên mới chuyển nhượng thửa đất trên để cấn trừ nợ, số tiền chuyển nhượng thống nhất là 580.000.000 đồng được trừ vào khoản nợ của ông H, bà T2 chứ không có việc giao nhận tiền, sau đó bà B đã nhận đất để canh tác trồng hoa màu.

Xét, tại thời điểm bà B và ông H, bà T2 lập giấy sang nhượng đất thì các bên chỉ lập giấy tờ viết tay không qua công chứng, chứng thực vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S chi nhánh Đ – Phòng giao dịch C để đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà T2; việc này bà B biết và đồng ý cho ông H, bà T2 thời gian để tất toán khoản nợ và lấy GCNQSD đất ra làm thủ tục sang tên, Ngân hàng không biết và không đồng ý; Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T2 và bà B đã vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 *"Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định"* và Điều 502 Bộ luật Dân sự:

"1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan".

Đồng thời hợp đồng cũng vi phạm về mặt nội dung quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự về nghĩa vụ của bên thế chấp: *"Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này"*. Như vậy, căn cứ quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với vợ chồng ông H, bà T2 bị vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự để công nhận hiệu lực của hợp đồng là mới chỉ xem xét đến vi phạm về hình thức của hợp đồng mà chưa xét đến vi phạm về nội dung của hợp đồng. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5) và kháng cáo của ông H1 là có căn cứ chấp nhận.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Xét thấy, cả bà B và ông H, bà T2 đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, mặc dù biết rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng các bên vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng là có lỗi ngang nhau, mỗi bên chịu 50% lỗi. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thống nhất giá trị của thửa đất số 839, tờ bản đồ số 02 là 635.000.000 đồng. Số tiền phát sinh để tính chênh lệch là: giá trị đất 635.000.000 đồng – số tiền các bên đã giao nhận chuyển nhượng 580.000.000 đồng = 55.000.000 đồng x 50% = 27.500.000 đồng. Như vậy, ông H và bà T2 phải thanh toán cho bà B tổng cộng 607.500.000 đồng (bao gồm 580.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng + 27.500.000 đồng lỗi do hợp đồng vô hiệu). Quá trình bà B sử dụng đất chỉ trồng hoa màu chứ không tạo lập thêm tài sản trên đất, hiện nay ông H1 đang là người quản lý, sử dụng đất nên không xem xét giải quyết.

Về nội dung ông H, bà T2 cho rằng số tiền chuyển nhượng đất là cấn trừ nợ nhưng không được bà B thừa nhận, ông H có cung cấp một số giấy vay tiền nhưng số tiền trong đó không phù hợp với giá trị chuyển nhượng nên không có cơ sở xem xét.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T2 với ông H1 lập ngày 19/02/2022:

Vào ngày 09/12/2021, ông H, bà T2 nhận đặt cọc của ông H1 số tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 839, tờ bản đồ số 02, xã D với giá 635.000.000 đồng. Sau đó ông H1 đã đi cùng ông H đến Ngân hàng TMCP C4 – chi nhánh Đ – Phòng G để trả số tiền 400.000.000 đồng vào Ngân hàng, tất toán khoản nợ của ông H, bà T2 đã quá hạn, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên. Đến ngày 19/02/2022, ông H1 và ông H, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3, hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H1 với ông H, bà T2 đã tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng về hình thức và nội dung, ông H1 đã thanh toán cho vợ chồng ông H, bà T2 hơn 2/3 nghĩa vụ, hai bên đã bàn giao đất cho nhau; hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H, bà T2 với bà B trước đó đã bị vô hiệu, ông H1 không biết đến giao dịch này nên hoàn toàn ngay tình. Hiện nay ông H, bà T2 chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1 vì ông H1 là người trả tiền vào Ngân hàng để lấy GCNQSD đất ra, trường hợp ông H1 không nhận chuyển nhượng thửa đất này thì có thể đất đã bị xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H, bà T2 với ông H1 được xác lập ngày 09/12/2021 và công chứng ngày 19/02/2022. Nội dung kháng cáo của ông H1 và kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng và chi phí đo đạc kỹ thuật là 6.148.000 đồng, tổng cộng 8.148.000 đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà B với ông H, bà T2 bị vô hiệu và hai bên đều có lỗi nên

bà B và ông H, bà T2 phải chịu chi phí này, chia phần mỗi bên là 4.074.000 đồng. Bà B được nhận lại số tiền 4.074.000 đồng sau khi thu được của ông H, bà T2.

[4] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Xét thấy nội dung vụ việc đã được giải quyết nên kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất trên bị hủy bỏ là phù hợp với quy định tại điểm g khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 3 Điều 19 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà B phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tuy nhiên bà B là người cao tuổi nên được miễn; ông H, bà T2 phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho bà B; ông H1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông H1 không phải chịu án phí.

[6] Từ những phân tích và lập luận trên, xét thấy cần chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5), sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích trên.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 351/QĐ-VKS-DS ngày 28/3/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk);

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5- Đắk Lắk).

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 129, 131, 320, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1, khoản 3 Điều 19 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 19/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2 đối với thửa đất số 839, tờ bản đồ số 02 xã D bị vô hiệu.

Buộc ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị B số tiền 607.500.000 đồng *(sáu trăm lẻ bảy triệu năm trăm nghìn đồng).*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

[2]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2 được xác lập ngày 09/12/2021 và công chứng ngày 19/02/2022 đối với thửa đất số 839, tờ bản đồ số 02 xã D, diện tích 1.000m^2.

Ông Nguyễn Văn H1, ông Lê Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T2 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3]. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 18/02/2022 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5- Đắk Lắk) về việc cấm ông Lê Thanh H thực hiện các hành vi chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp, tặng cho, thừa kế, góp vốn... đối với thửa đất số 839, tờ bản đồ số 02 xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk) bị huỷ bỏ.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị B và ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2 mỗi bên phải chịu 4.074.000 đồng *(bốn triệu không trăm bảy mươi tư nghìn đồng)* chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ số tiền bà B đã nộp tạm ứng. Bà B được nhận lại số tiền 4.074.000 đồng *(bốn triệu không trăm bảy mươi tư nghìn đồng)* sau khi thu được từ ông H, bà T2.

[5]. Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0002073 ngày 21/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X - Đắk Lắk).

Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải chịu 28.300.000 đồng *(hai mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tại biên lai thu số 0002218 ngày 26/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X - Đắk Lắk).

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 5;
- Phòng THADS khu vực X;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trịnh Văn Toàn