

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 146/2026/DS-PT

Ngày: 10/03/2026

*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: Ông Lê Ngọc Minh và ông Bùi Quốc Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Hải Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy – Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ dân sự lý số 531/2025/TLPT – DS ngày 01/12/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2026/QĐ-PT ngày 7/01/2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Y K Byă – tên thường gọi Ama H, sinh năm 1966; Địa chỉ: Buôn K mông, xã E, huyện C (nay là Buôn Kô Ê, xã D), tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số C N, khối F, phường E, thành phố B (nay là 3 N, phường E), tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/10/2022); có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Y R Êban – tên thường gọi Ama Đ, sinh năm 1967 và bà H M3 Niê – tên thường gọi Amí Đ1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C (nay là Buôn Kô Ê, xã D), tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Y T Niê, sinh năm 1986; Địa chỉ: Buôn K mông, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2024); vắng mặt.

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

- Bà H Nguôi Êban – tên thường gọi Amí H1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn Kõ Ê, xã D, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Ông Y Đ Niê, sinh năm 1991; Ông Y Đ3 Niê, sinh năm 1993; Bà H N Niê, sinh năm 1995; Bà H Ưok N5, sinh năm 1998; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn Kõ Ê, xã D, tỉnh Đắk Lắk).

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Y T Niê, sinh năm 1986; Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản uỷ quyền ngày 05/7/2024); vắng mặt.

- Bà H P Niê, sinh năm 2005; Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn Kõ Ê, xã D, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Văn phòng C2; Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đông T. Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Bà H D Êban, sinh năm 1990; địa chỉ: Hẻm B, đường H, phường C, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Y B Êban, sinh năm 1996; địa chỉ: Buôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Y T Êban, sinh năm 1999; địa chỉ: Buôn H, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn H, xã D, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- H D3 Êban, sinh năm 2002; địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn Kõ Ê, xã D, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

- Ông Y B Êban, Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C (nay là Buôn Kõ Ê, xã D), tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Y M Byă – tên thường gọi A; Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C (nay là Buôn Kõ Ê, xã D), tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Y P5 Êban – tên thường gọi Ama Kuái; Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C (nay là Buôn Kõ Ê, xã D), tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Y K Byă.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cùng trình bày:**

Ngày 21/12/1998, ông K, bà H N7 nhận chuyển nhượng từ ông Y R Êban và bà H Min N diện tích đất khoảng 4.000m² tại Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 13.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, các bên có lập “*Giấy bàn giao đất + tiền*” đề ngày 21/12/1998, gia đình ông Y R đã đo đạc, bàn giao đất cho ông K; ông K đã

thanh toán 9.500.000 đồng, số tiền còn lại 3.500.000 đồng hẹn thanh toán vào ngày 31/12/1999. Do lúc đó gia đình ông Y R khó khăn, đang vay nợ, nên ông K đồng ý để gia đình Y R tiếp tục thế chấp đất để vay ngân hàng, chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên. Hai bên cũng không ấn định thời hạn cụ thể hoàn tất hợp đồng.

Ngày 24/12/1998, hai bên thỏa thuận viết “*Đơn chuyển nhượng đất*” đề ngày 24/12/1998 để xác nhận ở Tập đoàn sản xuất xã E và UBND xã E, mục đích là để làm tin và có cơ sở sau này cho ông K làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, toàn bộ nội dung trong đơn chuyển nhượng này là không đúng với thực tế vì chỉ chuyển nhượng 4.000m² đất với giá 13.000.000 đồng chứ không phải là chuyển nhượng 14.000m² với giá là 57.000.000 đồng. Về sơ đồ thửa đất đã được vẽ trong đơn chuyển nhượng này cũng không đúng như thực tế đã chuyển nhượng.

Một thời gian sau, (không nhớ chính xác thời điểm), ông K đã đến nhà ông Y R để thanh toán số tiền 3.500.000 đồng còn lại cho ông Y R và bà H M, vì tin tưởng nên không lập giấy giao tiền, không có ai làm chứng. Từ năm 1998 đến năm 2021 nhiều lần ông K hỏi ông Y R đã trả nợ ngân hàng chưa thì làm thủ tục sang nhượng, nhưng gia đình Y R chưa trả xong nợ nên ông K cũng chưa yêu cầu ông Y R phải tách thửa, sang nhượng đất cho ông K.

Đầu năm 2021, gia đình ông Y R đã 2 lần liên hệ ông K để làm thủ tục tách thửa, sang nhượng. Tuy nhiên, do hiểu lầm rằng ông Y R không tách thửa, sang nhượng đất mà nhờ ký để tiếp tục thế chấp vay tiền ở ngân hàng, ông K không đồng ý vì lo ngại vay nhiều không có khả năng trả nợ thì rủi ro mất đất. Sau đó, ông K mới biết ông Y R đã tách thửa và tặng cho đất cho con gái mà không thông báo, cũng không hủy hợp đồng cũ mà ông K vẫn tiếp tục quản lý sử dụng đất.

Cuối năm 2021, ông K đã đề nghị Ban tự quản buôn hòa giải yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thành. Năm 2022 và 2024, ông K nộp đơn khởi kiện tại TAND huyện Cư Kuin, yêu cầu ông Y R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Tòa án giải quyết cho đến nay.

Tại đơn khởi kiện ngày 19/02/2024, ông K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/12/1998 giữa vợ chồng ông K, bà H Nguôr Ê7 và vợ chồng ông Y R Êban, bà H Min N đối với diện tích đất 14.000m², thuộc một phần thửa đất số 7567, tờ bản đồ số 28 tại buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Buộc ông Y R Êban, bà H Min N có nghĩa vụ thực hiện việc tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K, bà H Nguôr Ê7 đối với diện tích 14.000m² có từ căn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/12/1998.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, ông K xin sửa đổi và khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/12/1998 giữa ông K với ông Y R Êban đối với diện tích đất 4.000m² (diện tích đo đạc thực tế 4.194,1m²) thuộc một phần thửa đất số 7567, tờ bản đồ số 28 tại buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đồng thời buộc ông Y R Êban, bà H Min N có nghĩa vụ thực hiện việc tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K, bà H Nguôr Ê7.

- Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/01/2021 giữa ông Y R Êban, bà H Mĩn N8, ông Y Đ Niê, ông Y Đ I Niê với bà H Ưok Niê do Văn phòng C2 công chứng ngày 25/01/2021, số công chứng 00689 đối với thửa đất số 8091 (tách ra từ thửa 7567), ở bản đồ số 28, diện tích 4461,7m² (diện tích thực tế đo đạc và yêu cầu hủy là 4194,1m²) tọa lạc tại buôn K, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 223297, thửa đất số 8091 (tách ra từ thửa 7567), tờ bản đồ số 28, diện tích 4461,7m² tọa lạc tại buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/01/2021 mang tên bà H Ưok Niê.

Đến ngày 25/8/2025, ông K đã làm đơn sửa đổi và bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/12/1998 giữa ông K và ông Y R Êban với diện tích đất 4.000m² (diện tích thực tế đo đạc là 4194,1m²) thuộc một phần thửa đất số 7567, tờ bản đồ số 28 tại buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Buộc gia đình ông Y R Êban, bà H Mĩn N8 có nghĩa vụ thanh toán cho ông K số tiền đã nhận chuyển nhượng là 13.000.000 đồng và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trường hợp Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng, buộc ông K trả lại đất thì đối với các cây trồng trên đất theo biên bản định giá ngày 13/5/2025 ông K không buộc ông Y R phải thanh toán lại giá trị cây trồng cho ông K.

*** Tại biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Y T Niê trình bày:**

Ông Y R Êban và bà H Min N có mối quan hệ quen biết, ở cùng buôn với vợ chồng ông K và bà H Nguôr Ê7.

Khoảng năm 1987, ông Y R, bà H Min N tự khai hoang diện tích đất khoảng 10620m², thuộc thửa đất số 7567, tờ bản đồ số 28, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Tháng 12/1998 gia đình ông Y R, bà H Min N đã chuyển nhượng cho ông K, bà H Nguôr khoảng 4000m², thuộc một phần thửa đất số 7567 nêu trên. Các bên đã lập “*Giấy bàn giao đất + tiền*” và có ký xác nhận của các bên. Cùng ngày, ông K đã giao cho ông Y R số tiền 9.500.000 đồng để trả nợ ngân hàng, phần còn lại là 3.500.000 đồng, các bên thỏa

thuận rằng khi ông Y R làm xong thủ tục chuyển nhượng giấy tờ cho ông K thì thanh toán. Tuy nhiên, các bên không thống nhất thời hạn cụ thể để hoàn thành việc này.

Ngoài giấy “*Giấy bàn giao đất + tiền*” đề ngày 21/12/1998 thì các bên không lập thêm giấy chuyển nhượng nào khác. Đối với “*Đơn xin chuyển nhượng D.T đất canh tác*” đề ngày 24/12/1998 có xác nhận của Tập đoàn sản xuất xã E và UBND xã E thì ông Y R, bà H M không biết do ai lập, ông bà không ký tên vào đơn này, chữ ký chữ viết trong đơn không phải là chữ ký, chữ viết của ông Y Rơi. Toàn bộ nội dung đơn chuyển nhượng là không có và không đúng sự thật.

Gia đình ông K đã nhận đất, canh tác, làm hàng rào sử dụng ổn định từ ngày 21/12/1998 đến nay. Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình Y R đã vay ngân hàng, thế chấp toàn bộ thửa đất 7565 và cũng không đòi ông K phải trả số tiền 3.500.000 đồng còn lại vì chưa tách bìa, tách thửa đất xong. Cho đến năm 2021 cũng không thấy K yêu cầu gia đình Y R làm giấy tờ chuyển nhượng đất.

Năm 2021, gia đình ông Y R làm thủ tục đáo hạn vay ngân hàng, nhưng vì phần đất đã bán cho ông K chưa thực hiện thủ tục tách thửa, ngân hàng yêu cầu phải tách thửa trước khi vay lại. Gia đình đã nhiều lần yêu cầu ông K lên để làm việc tách thửa đất nhưng ông K đều không chịu lên làm việc, không hợp tác. Do đó, gia đình ông Y R không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông K nữa mà đã tách thửa đất số 7567 thành 2 thửa: thửa 8091, diện tích 4461.7m² (đã chuyển nhượng cho ông K từ năm 1998) và thửa 7567. Sau đó, tặng thửa đất 8091 cho bà H Uok Niê và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 223297 ngày 08/02/2021. Đến khoảng năm 2022 và 2024 thì ông K yêu cầu gia đình Y R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng gia đình Y R không đồng ý nữa.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xử lý hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng thì phía hộ ông Y R thống nhất có ý kiến là đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, ông Y R và bà H M sẽ thanh toán lại cho ông K, bà H N7 số tiền 400.000.000 đồng, buộc ông K phải giao lại toàn bộ lại đất và tài sản trên đất tại thửa 8091.

*** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Nguôr Êban trình bày:*** Bà là vợ ông K, bà đồng ý với lời trình bày của ông K.

*** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Đ Niê, ông Y Đ I Niê và bà H N Niê và bà H Uok N9 trình bày:*** Những người này đều là con của ông Y R và bà H M1. Diện tích đất đang tranh chấp là của ông Y R và bà H M1 khai hoang từ năm 1987, đến năm 1998 thì chuyển nhượng cho ông K và bà H N7. Các con của ông Y R đều không có công sức khai hoang, tạo lập và không đóng góp gì vì tại thời điểm khai hoang, tạo lập các con của ông Y R còn nhỏ, sống phụ thuộc gia đình hoặc chưa được sinh ra. Do đó việc chuyển nhượng đất cho ông K các con không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà H Ưók N5 trình bày thêm: Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông K vào năm 2021, vì ông K không hợp tác cùng gia đình bà làm các thủ tục tách thửa đất cho nhà ông K để vay ngân hàng nên gia đình bà đã tách 4000m² đất đã chuyển nhượng cho K thành thửa đất riêng và tặng cho bà H Ưók. Ngày 08/02/2021 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H Ưók Niê, tuy nhiên bà không quản lý, sử dụng thửa đất này. Bà H U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H D Êban, ông Y B Êban, ông Y T Êban và bà H Duyệt Ê8 trình bày:** Những người này đều là con của ông K và bà H N7. Diện tích đất đang tranh chấp là tài sản riêng do ông K và bà H Nguôr nhận chuyển nhượng từ ông Y R và bà H M, các con của ông bà đều không có công sức tạo lập và không đóng góp gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:** Ngày 25/01/2021, văn phòng tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 8091 (được tách từ thửa 7567) tờ bản đồ số 28, diện tích 4461,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M954857 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/01/2002 giữa bên tặng cho là hộ ông Y R Êban, bà H Mĩn N8, ông Y Đ Niê, ông Y ĐI Niê và bà H N Niê và bên nhận tặng cho là bà H Ưók N9. Sau khi thực hiện các công việc theo quy định, Văn phòng công chứng đã cho hai bên ký kết giao dịch theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 00689, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2021.

Về nội dung và hình thức hợp đồng nêu trên đã tuân thủ đúng như quy định của pháp luật. Về yêu cầu khởi kiện của ông K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng ông Y P1 trình bày:** Ông Y Pliêô Ê6 và bà H Nguôr Êban có mối quan hệ họ hàng với nhau. Ông Y P1 cũng có quen biết và ở cùng buôn với vợ chồng ông Y R Êban và bà H Mĩn N.

Cuối năm 1998 giữa gia đình ông K và Y R, bà H M chuyển nhượng đất cho nhau và có nhờ ông Y P2 làm chứng. Diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau là khoảng 4 sào đất tại buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 13.000.000 đồng. Ngày các bên bàn giao đất, ông K đã thanh toán cho ông Y R trước số tiền 9.500.000 đồng, số tiền còn lại hẹn trả sau. Trả khi nào, trả cho ai thì ông Y P1 không biết, không tham gia. Ông Y P1 có ký xác nhận vào “*Giấy bàn giao đất + tiền*” đề ngày 21/12/1998 của các bên để làm chứng. Giấy này được lập thành 02 bản, giao cho gia đình ông Y R 1 bản và ông K 1 bản. Sau khi lập giấy chuyển nhượng thì gia đình ông K đã nhận đất để quản lý sử dụng từ trước đến nay không có tranh chấp với ai.

Đối với tài liệu chứng cứ là “*Đơn xin chuyển nhượng DT canh tác*” đề ngày 24/12/1998 thì ông Y Pliêô Ê6 không biết, không tham gia. Tuy nhiên nội dung chuyển nhượng 14.000m² đất có tứ cận giống tứ cận 4 sào đất mà ông Y R Êban đã chuyển

nhượng cho ông K với giá 57.000.000 đồng là không đúng. Vì trước giờ theo ông Y P1 được biết thì ông K1 chỉ nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y R là 4000m² chứ không nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất nào nữa.

Ngoài các thông tin trên thì ông Y P1 không biết được nội dung gì khác liên quan đến việc tranh chấp giữa các bên. Ông cam đoan lời khai của mình là đúng sự thật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày: 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/12/1998 giữa ông K, bà H Nguôr Ê7 và ông Y R Êban, bà H Min N đối với diện tích đất 4,000m² (diện tích thực tế đo đạc là 4194,1m²) thuộc thửa đất số 8091, tờ bản đồ số 28 tại buôn K, xã E, huyện C nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

1.2 Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

- Buộc ông K và bà H Nguôr Ê7 phải trả lại cho ông Y R Êban và bà H Min N diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/12/1998 là khoảng 4000m² đất (diện tích thực tế 4.194,1 m²) thuộc thửa 8091, tờ bản đồ số 28, tại xã E (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk). Thửa đất có tứ cận: Đông giáp thửa 7564 (thửa đất của ông P3, bà C1); T1 giáp đường liên xã; Nam giáp thửa 7567 (thửa đất của nhà ông Y R và bà H M); Bắc giáp thửa 7565 (thửa đất của ông P3, bà C1) (Theo trích lục địa chính thửa đất đo đạc ngày 11/12/2024).

- Buộc ông Y R Êban và bà H Min N phải trả cho ông K và bà H Nguôr Êban số tiền 1.030.478.000 đồng (*Một tỷ, không trăm ba mươi triệu, bốn trăm bảy mươi tám nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/01/2021 giữa ông Y R Êban, bà H Mĩn N8, ông Y Đ Niê, ông Y ĐI Niê với bà H Ưok Niê do Văn phòng C2 công chứng ngày 25/01/2021 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 223297, thửa đất số 8091 (tách ra từ thửa 7567), tờ bản đồ số 28, diện tích 4461,7m² tọa lạc tại buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/01/2021 mang tên bà H Ưok Niê.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2025 nguyên đơn ông K kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk, đề nghị cấp phúc thẩm xác định lại lỗi trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có mặt giữ nguyên quan điểm trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực đầy đủ các quyền của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong thời hạn luật định và nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng việc hợp đồng vô hiệu do lỗi hoàn toàn của bị đơn, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ, không chịu trách nhiệm đối với việc tách thửa và tặng cho đất của bị đơn. Bị đơn đã tự ý tách thửa và tặng cho đất năm 2021, không thông báo và không giải quyết giao dịch cũ trước khi chuyển dịch tài sản, tạo ra tình trạng phức tạp quyền sử dụng đất, ảnh hưởng quyền lợi nguyên đơn. Tòa cấp sơ thẩm đã xác định bị đơn lỗi 60%, nguyên đơn lỗi 40%.

[2.2] Bị đơn là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nghĩa vụ đảm bảo điều kiện pháp lý của thửa đất khi giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm năm 1998, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật nhưng bị đơn vẫn thực hiện giao dịch và nhận tiền của nguyên đơn. Đồng thời, sau khi giao đất, bị đơn không thực hiện thủ tục sang tên trong thời gian dài, đến năm 2021 còn tự ý tách thửa và tặng cho người khác, xâm phạm quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, bị đơn có lỗi chính làm cho giao dịch vô hiệu.

[2.3] Tuy nhiên, nguyên đơn cũng có một phần lỗi. Sau khi nhận đất từ năm 1998, nguyên đơn không tích cực yêu cầu hoàn tất thủ tục pháp lý, không có biện pháp ràng buộc nghĩa vụ sang tên, đồng thời khi bị đơn đề nghị phối hợp tách thửa vào năm 2021 thì nguyên đơn không hợp tác. Việc này góp phần làm kéo dài tình trạng pháp lý không rõ ràng của thửa đất.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ xác định nguyên đơn chịu 20% lỗi, bị đơn chịu 80% lỗi.

[2.3] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu

Theo Điều 131 Bộ luật dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Vậy nên, nguyên đơn phải trả lại diện tích đất đã nhận, bị đơn phải hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại.

Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 13/5/2025 của Hội đồng định giá tài sản thì tại thời điểm giải quyết, giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 2.344.000.000 đồng, xác định số tiền chênh lệch do trượt giá của thửa đất là 2.344.000.000 đồng – 13.000.000 đồng = 2.331.000.000 đồng. Ông K đã thanh toán số tiền 9.500.000 đồng là đã thực hiện 73% giá trị hợp đồng; mức độ lỗi của ông Y R là 80% nên xác định bồi thường thiệt hại tương ứng là $(2.331.000.000 \text{ đồng} \times 73\%) \times 80\% = 1.361.304.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, số tiền mà bị đơn ông Y R, bà H M phải thanh toán lại cho ông K, bà H N7 tổng cộng là: 9.500.000 đồng + 1.361.304.000 đồng = 1.370.804.000 đồng.

[3] Về án phí: Nguyên đơn, ông K không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0002212 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Y K Byă. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y K Byă.

[1.1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/12/1998 giữa ông Y K Byă, bà H Nguôr Ê7 và ông Y R Êban, bà H Min N đối với diện tích đất 4,000m² (diện tích thực tế đo đạc là 4194,1m²) thuộc thửa đất số 8091, tờ bản đồ số 28 tại buôn K, xã E, huyện C nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

[1.2] Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

- Buộc ông Y K Byă và bà H Nguôr Ê7 phải trả lại cho ông Y R Êban và bà H Min N diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/12/1998 là khoảng 4000m² đất (diện tích thực tế 4.194,1 m²) thuộc thửa 8091, tờ bản đồ số 28, tại xã E (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk). Thửa đất có tứ cận: Đông giáp thửa 7564 (thửa đất của ông P3, bà C1); T1 giáp đường liên xã; Nam giáp thửa 7567 (thửa đất của nhà ông Y R và bà H M); Bắc giáp thửa 7565 (thửa đất của ông P3, bà C1) (Theo trích lục địa chính thửa đất đo đạc ngày 11/12/2024).

- Buộc ông Y R Êban và bà H Min N phải trả cho ông Y K Byă và bà H Nguôr Êban số tiền 1.370.804.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/01/2021 giữa ông Y R Êban, bà H Mĩn N8, ông Y Đ Niê, ông Y Đ I Niê với bà H Ưok Niê do Văn phòng C2 công chứng ngày 25/01/2021 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 223297, thửa đất số 8091 (tách ra từ thửa 7567), tờ bản đồ số 28, diện tích 4461,7m² tọa lạc tại buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/01/2021 mang tên bà H Ưok Niê.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, ông Y K Byă không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0002212 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[4] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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; 7a; 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa PT TANDTC tại Đà Nẵng;
- TAND khu vực 5-Đắk Lắk;
- Đường sự;
- Phòng THADS khu vực 5-Đắk Lắk;
- P.TTNV&THA;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu HSA.

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

Nguyễn Văn Hồng

