

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **289/2026/DS-PT**
Ngày 22 - 5 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Ông Phạm Cao Gia, bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 4 và 22 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 578/2025/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 16/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 149/2026/QĐ-PT ngày 23/02/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 222/2026/QĐ-PT ngày 24/3/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2026/QĐ-PT ngày 23/4/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lương Thị B**, sinh năm 1957; địa chỉ: **Thôn Đ, xã E (xã C, huyện E cũ), tỉnh Đắk Lắk** – Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1992; địa chỉ: **Số nhà F Q, xã K (thị trấn P, huyện K cũ), tỉnh Đắk Lắk** (theo văn bản uỷ quyền ngày 23/4/2026) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Phạm Duy C** thuộc **Công ty L3** – Chi nhánh tại **E**. Địa chỉ: **A L, xã E, tỉnh Đắk Lắk** – Có mặt ngày 23/4, có đơn xin vắng mặt ngày 22/5/2026.

2. Bị đơn: Ông **Thái Văn K**, sinh năm 1953; địa chỉ: **Thôn F, xã E (xã K, huyện K cũ), tỉnh Đắk Lắk** – Có mặt ngày 23/4, vắng mặt ngày 22/5/2026.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Lương Ngọc H**, sinh năm 1981; địa chỉ: **Thôn Đ, xã E (xã C, huyện E cũ), tỉnh Đắk Lắk** – Có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ông **Lương Minh K1**, sinh năm 1987; địa chỉ: **Thôn Đ, xã E (xã C, huyện**

E cũ), tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin vắng mặt.

3.3. Ông Lương Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: Buôn X, xã E (xã E, huyện E cũ), tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lương Ngọc H, ông Lương Minh K1, ông Lương Văn T: Luật sư Phạm Duy C thuộc Công ty L3 – Chi nhánh tại E. Địa chỉ: A L, xã E, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt ngày 23/4, có đơn xin vắng mặt ngày 22/5/2026.

3.4. Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1974; địa chỉ: Số I đường số H, khu phố C, phường T (phường B, Quận G cũ), thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty L4+; địa chỉ: Văn phòng C, số D B, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện: Ông Nguyễn Duy A, chức vụ: Giám đốc điều hành – Có mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân xã E (UBND xã E, huyện E cũ), tỉnh Đắk Lắk; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh V, chức vụ: Chủ tịch UBND; địa chỉ: xã E, tỉnh Đắk Lắk – Có văn bản xin xét xử vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn S, xã K, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 26/3/2026) – Có mặt.

3.7. Chị Thái Thị An N1, sinh năm 1980; địa chỉ: C L, tổ dân phố F, xã K (thị trấn P, huyện K cũ), tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin vắng mặt.

3.8. Anh Thái Bảo T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố B, xã K (thị trấn P, huyện K cũ), tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

* **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Thái Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Lương Thị B và đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2008, chồng bà Lương Thị B là ông Lương Văn P (chết năm 2013) có nhận chuyển nhượng của ông Thái Văn Ký L1 đất rẫy diện tích 10.000m² (chiều dài khoảng 200m, chiều rộng khoảng 50m), trong đó có 1.000m² đất ao hồ. Đất tọa lại tại Buôn X, xã E (xã E, huyện E cũ), tỉnh Đắk Lắk, theo giấy sang nhượng đất rẫy ngày 26/10/2008 mà hai bên đã lập và ký với nhau, có xác nhận của B1 tự quản Buôn Xê Đăng. Đất có tứ cận: Phía đông giáp đường có chiều dài khoảng 50m; Phía nam giáp đất nhà bà B có chiều dài khoảng 200m; Phía tây giáp đất của ông K có chiều dài khoảng 50m; Phía bắc giáp đất của ông K có chiều dài khoảng 200m. Giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng. Sau khi ký giấy chuyển nhượng thì gia đình bà B, ông P đã giao đủ số tiền cho ông K, ông K đã giao đất cho gia đình bà B và ông K là người chịu trách nhiệm đi thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất nói trên cho gia

đình bà B. Từ khi được giao đất, gia đình bà B đã canh tác sử dụng ổn định đất đến nay, không tranh chấp với ai và tuân thủ mọi quy định của nhà nước.

Năm 2013, ông P chết, từ đó đến nay ông K vẫn không chịu thực hiện việc sang tên thửa đất trên cho gia đình bà B và gia đình bà B cũng đã gọi điện, đến nhà gặp trực tiếp nhiều lần yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện việc sang tên thửa đất nói trên, thì ông K lấy lý do là mang bìa đồ đi cắm, cắm cố rồi, không thực hiện việc sang tên cho gia đình bà B.

Vì vậy, bà Lương Thị B khởi kiện: Buộc ông Thái Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà ông Lương Văn P đã ký với ông Thái Văn K ngày 26/10/2008 theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy) ngày 26/10/2008 giữa bên chuyển nhượng ông Thái Văn K với bên nhận chuyển nhượng ông Lương Văn P.

Trong quá trình giải quyết và thu thập tài liệu chứng cứ bà B mới được biết ông Thái Văn K đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trong đó có phần diện tích đã chuyển nhượng cho gia đình bà B cho ông Nguyễn Hoàng S vào năm 2009. Diện tích mà gia đình bà B đã nhận chuyển nhượng của ông Thái Văn K canh tác và sử dụng ổn định từ đó đến nay, ranh giới rõ ràng, diện tích cụ thể là 11.120,5m². Sau đó bà B đã làm đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn K và ông Nguyễn Hoàng S được UBND xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 11/8/2009 đối với diện tích 11.120,5m² đất mà ông Thái Văn K đã chuyển nhượng cho gia đình bà B. Hiện nay đất đã sang tên ông S. Vị trí tứ cận: Phía đông giáp đường có chiều dài khoảng 50m; Phía nam giáp đất nhà bà B có chiều dài khoảng 200m; Phía tây giáp đất của ông S có chiều dài khoảng 50m; Phía bắc giáp đất của ông S có chiều dài khoảng 200m; Bà Lương Thị B được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục hành chính liên quan tới việc xin cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất nêu trên.

Về kết quả thẩm định, định giá: Mặc dù thời điểm Tòa án tiến hành thẩm định, định giá vào năm 2023 nhưng tài sản trên đất hiện nay bà B cùng gia đình con trai đang sinh sống không có sự thay đổi. Nguyên đơn đồng ý với kết quả thẩm định, định giá và không đề nghị Tòa án tiến hành thẩm định, định giá lại.

*** Bị đơn ông Thái Văn K trình bày:**

Ông K và bà Nguyễn Thị H1 là vợ chồng, kết hôn với nhau từ năm 1979 và có 02 người con tên Thái Thị An N1 và Thái Bảo T1.

Năm 1996, ông K được nhà nước cấp cho diện tích khoảng 13ha đất rẫy để canh tác. Đến năm 2002, thì UBND huyện E cấp GCNQSD đất số V 823671 ngày 16/12/2002 cho hộ ông Thái Văn K đối với các thửa đất số: 119, 186, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 27, 28, 29, 30; Tờ bản đồ số 21, 22, 26; Diện tích 125.790m². Vị trí thửa đất tại Buôn X, xã E (xã E, huyện E cũ), tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 26/10/2008, ông K sang nhượng lại một phần diện tích đất đã được cấp cho ông Lương Văn P có diện tích 10.000m², trong đó có 1.000m² ao hồ, chiều dài thửa đất 200m, chiều rộng 50m. Vị trí tứ cận: Phía đông giáp đường; Phía nam giáp

đất rẫy ông B; Phía bắc giáp đất nhà ông K; Phía tây giáp đất nhà ông K. Thời điểm sang nhượng có viết giấy tay, ông K là người viết giấy sang nhượng (đất rẫy) ngày 26/10/2008. Giá chuyển nhượng thực tế là 85.000.000 đồng nhưng do ông P nói ghi 30.000.000 đồng để giảm thuế chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng có người làm chứng là ông Lương Văn T2. Ông P trả trước cho ông K 60.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng khi nào làm xong thủ tục thì giao đủ và có viết thêm 01 giấy đưa số tiền này nhưng hiện nay bị thất lạc nên ông K không cung cấp được. Sau khi chuyển nhượng, ông K đã bàn giao đất đầy đủ cho ông P và gia đình ông P canh tác từ năm 2008 cho đến nay.

Sau đó ông P mượn giấy ghi chuyển nhượng đất trên thực tế 85.000.000 đồng và Sổ hộ khẩu để đi làm giấy tờ, khoảng 02 tháng sau ông P mang trả lại giấy tờ. Từ đó đến nay ông K đã đến nhà ông P nhiều lần để trao đổi việc bán đất nhưng không gặp ai.

Năm 2009, ông K mượn của ông Nguyễn Hoàng S số tiền 01 tỷ và ông K có đưa GCNQSD đất số V 823671 cho ông S để làm tin, giữa ông K và ông S có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2009 đối với toàn bộ thửa đất nêu trên. Mục đích làm hợp đồng chuyển nhượng trên để làm tin cho việc ông K sẽ trả tiền cho ông S chứ các bên không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông K xác định hiện nay vẫn chưa trả số tiền trên cho ông S. Về việc sử dụng đất, sau năm 2009 thì ông S là người quản lý, sử dụng đất, gia đình ông K không quản lý, sử dụng đất, lý do là ông S luôn lẩn tránh không gặp được. Việc ông S tự đi làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất của ông K thì ông K hoàn toàn không biết.

Nay bà Lương Thị B khởi kiện buộc ông Thái Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà ông Lương Văn P (chồng bà B) đã ký với ông ngày 26/10/2008 và đề nghị tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và ông Nguyễn Hoàng S ngày 11/8/2009 đối với phần diện tích ông K đã chuyển nhượng cho gia đình ông P. Ý kiến của ông K như sau:

+ Trường hợp gia đình ông P muốn tiếp tục chuyển nhượng hợp đồng thì gia đình ông P phải thanh toán lại cho ông K số tiền còn lại chưa thanh toán tương đương với % trị giá đất hiện nay. Ông K có trách nhiệm đòi lại GCNQSD đất để làm thủ tục sang tên cho gia đình ông P.

+ Trường hợp gia đình ông P không tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả lại đất thì ông K đồng ý thanh toán lại % trị giá đất hiện nay tương đương với % số tiền mà ông P đã thanh toán năm 2008.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và ông Nguyễn Hoàng S ngày 11/8/2009 đối với phần diện tích ông K đã chuyển nhượng cho gia đình ông P thì ông K đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông Lương Ngọc H, Lương Minh K1 và Lương Văn T trình bày:** Ông H, K1 và T là con ruột của ông Lương Văn P và bà Lương Thị B. Vào năm 2008, ông Lương Văn P nhận chuyển nhượng

đất của ông **Thái Văn K** thì ông **H**, **K1** và **T** không có công sức đóng góp gì. Ông **H**, **K1** và **T** đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà **Lương Thị B**, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **B**.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **UBND xã E** cũ (nay là **UBND xã E**) trình bày:** Tại thời điểm giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Thái Văn K** với ông **Nguyễn Hoàng S** đối với diện tích đất tại **buôn X, xã E, huyện E**, theo Hợp đồng chứng thực ngày 11/08/2009 vào sổ số 45, quyền 01 TP/CC-SCT/HĐGD đúng theo quy định của pháp luật. Từ trước ngày giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông **Thái Văn K** với ông **Nguyễn Hoàng S**, **UBND xã E** không tiếp nhận được hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất của Bà **Lương Thị B** cũng như đơn thư kiến nghị, phản ánh của bà **B** về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Thái Văn K**. Do vậy, việc **UBND xã E** chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Thái Văn K** và ông **Nguyễn Hoàng S** là đúng theo quy định của pháp luật vì đất của ông **Thái Văn K** đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Thái Thị An N1** trình bày:** Bà là con của ông **Thái Văn K** và bà **Nguyễn Thị H1**. Trong thời gian ông **K** công tác tại Hội chữ thập đỏ **huyện E** thì năm 1996 ông **K** được Nhà nước cấp cho diện tích khoảng 13ha đất rừng để canh tác tại **huyện E**, còn vị trí cụ thể thửa đất như thế nào thì bà không biết, thời điểm đó bà còn nhỏ đang đi học nên bà cũng không canh tác gì trên đất. Việc ông **K** chuyển nhượng diện tích 10.000m² cho ông **P** cũng như chuyển nhượng toàn bộ diện tích 13ha đất cho ông **S** thì bà không biết. Bà không có liên quan và không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất này nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Thái Bảo T1**:** Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.

*** Người làm chứng ông **Lương Văn T2** trình bày:** Ông **T2** xác nhận vào năm 2008 ông **K** có chuyển nhượng cho ông **P** diện tích đất 10.000m², chiều dài thửa đất 200m, chiều rộng 50m trong đó có 1.000m² ao hồ tại **Buôn X, xã E, huyện E**. Ông **P** và ông **K** thống nhất giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, có viết giấy sang nhượng và có nhờ ông **T2** ký xác nhận là người làm chứng. Việc 02 bên giao tiền như thế nào thì ông **T2** không biết và hiện nay ông **K** cho rằng 02 bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 85.000.000 đồng, đã đưa được 60.000.000 đồng, còn nợ lại 25.000.000 đồng thì ông **T2** không được biết.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hoàng S**:** Tại cấp sơ thẩm, ông **S** không tham gia tố tụng. Tại cấp phúc thẩm, ông **S** và người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 11/8/2009, ông **S** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Thái Văn K**, theo đó ông **K** chuyển nhượng cho ông **S** toàn bộ quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số V823671, gồm 12 thửa, diện tích 125.790m². Ông **K** còn cam kết các thửa đất không có người tranh chấp hoặc thừa kế, hợp đồng được chứng thực tại **UBND xã E**. Tại thời điểm đó, ông **S** không biết ông **K** đã chuyển nhượng một phần trong số các thửa đất cho ông **Lương Văn P**. Ông **S** đã làm thủ tục kê khai và đóng thuế toàn bộ 12 thửa đất, qua đo đạc diện tích hiện

trạng là 148.413m². Sau đó ông S được sang tên theo quy định đối với các thửa 67, 108, tổng diện tích 125.533,4m². Phần đất bà B đang sử dụng có nằm trong số các thửa đất theo GCNQSD đất số V823671 của hộ ông K nhưng chưa được cấp cho ông S (phần đất này thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 48 chưa có ai đăng ký cấp GCNQSD đất).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1:** Tại cấp sơ thẩm, bà H1 không tham gia tố tụng. Tại cấp phúc thẩm, bà H1 và người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Bà H1 trước đây là vợ của ông K, đã rời địa phương từ năm 2006 và đến chùa T4 ở thành phố Hồ Chí Minh để tu tập theo hình thức tu tại gia. Bà không thực hiện bất kỳ giao dịch nào chuyển quyền sử dụng đất cho ông S và những người liên quan, cũng không biết việc ông K chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà B. Tháng 11/2025 bà đã khởi kiện đối với ông Nguyễn Hoàng S tại Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk để yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2009 giữa ông Thái Văn K và ông Nguyễn Hoàng S vô hiệu; huỷ các GCNQSD đất đã được cấp cho hộ ông S. Việc bà khởi kiện ông S có liên quan đến diện tích đất tranh chấp mà bà B đang khởi kiện ông K và liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông K và ông S, vì vậy đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án phúc thẩm này để nhập lại giải quyết trong cùng một vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng điều 122, 127, 129, 131, 137, 410, 689 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Luật đất đai năm 1993, Điều 106, 127, 146, 147 Luật Đất đai 2003;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Lương Thị B.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy) lập ngày 26/10/2008 giữa ông Lương Văn P (chồng bà Lương Thị B) và ông Thái Văn K đối với diện tích đất 10.000m² (diện tích thực tế là 11.120,5m²) là một phần diện tích nằm trong tổng diện tích 125.790m² thuộc GCNQSD đất số V 823671 do UBND huyện E cấp ngày 16/12/2002 cho ông Thái Văn K, thửa đất số: 119, 186, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 27, 28, 29, 30; Tờ bản đồ số 21, 22, 26. Hiện nay là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại buôn X, xã E (xã E, huyện K cũ), tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường đi hình cong có các cạnh (13,35m+15,44m + 17,63m + 27,97m); phía tây giáp đất ông K (nay ông S) dài 65,48m; phía nam giáp đất ông B dài (131,67m+ 20,66m), phía bắc giáp đất ông K (nay ông S) dài 163,55m (Kèm theo bản vẽ hoàn công ngày 24/9/2022 của Công ty cổ phần Đ).

2. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Lương Thị B và các con là Lương Ngọc H, Lương Minh K1, Lương Văn T đối với diện tích 11.120,5m² đất hiện nay thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 48 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà xây cấp 4, diện tích 32m², 01 giếng đào đường kính 1,5m, sâu 15m, 01

ao tự mức sâu 4m, diện tích 500m², 01 nhà bếp diện tích 20m², 01 chuồng bò diện tích 20m², 01 chuồng gà diện tích 8m², 260 cây cà phê, 12 cây vải thiều, 180 cây tiêu trồng trên trụ sống, 05 cây chôm chôm, 04 cây nhãn, 03 cây mận, 01 cây si cảnh, 20 cây keo, 02 cây ổi, 36 cây muồng, 04 cây cam.

Bà **Lương Thị B** và các con là **Lương Ngọc H**, **Lương Minh K1**, **Lương Văn T** được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 11.120,5m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại **buôn X, xã E, tỉnh Đắk Lắk** theo quy định pháp luật.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Thái Văn K** và ông **Nguyễn Hoàng S** được **UBND xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk)** chứng thực số 45, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 11/8/2009 vô hiệu một phần đối với diện tích 11.120,5 m² đất là phần diện tích nằm trong tổng diện tích 125.790m² thuộc GCNQSD đất số V 823671 do **UBND huyện E** cấp ngày 16/12/2002 cho ông **Thái Văn K**, thửa đất số: 119, 186, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 27, 28, 29, 30; Tờ bản đồ số 21, 22, 26. Hiện nay thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại **buôn X, xã E (xã E, huyện K cũ), tỉnh Đắk Lắk**.

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

*** Kháng cáo:**

- Ngày 01/10/2025, bị đơn ông **Thái Văn K** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Diện tích đất ông **K** chuyển nhượng cho ông **P** là 10.000m² nhưng Bản án sơ thẩm lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng và giao cho gia đình bà **B** được quyền sử dụng đối với diện tích đất thực tế là 11.120m² là không đúng. Ngoài ra, giá chuyển nhượng diện tích đất 10.000m² là 85.000.000 đồng, ông **P** mới thanh toán được 60.000.000 đồng, còn nợ lại 25.000.000 đồng, bản án sơ thẩm tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2008 giữa ông **Thái Văn K** và ông **Lương Văn P** và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Thái Văn K** và ông **Nguyễn Hoàng S** được **UBND xã E** chứng thực ngày 11/8/2009 vô hiệu một phần đối với diện tích 11.120,5m² nhưng không tuyên buộc nguyên đơn thanh toán tiếp phần tiền còn nợ tương ứng với giá trị đất hiện tại cho bị đơn là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Ngày 03/11/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hoàng S** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để giải quyết lại do có vi phạm về nội dung vụ án và thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự

đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Thái Văn K** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hoàng S**: Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án 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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông **Thái Văn K** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hoàng S** nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí và được miễn nộp tạm ứng án phí. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông **Thái Văn K** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hoàng S**, thì thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Ngày 26/12/2002, Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V823671 cho hộ ông **Thái Văn K** đối với diện tích 125.790m² gồm các thửa đất số 119, 186, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 27, 28, 29, 30; tờ bản đồ số 21, 22, 26 tại xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2006, chỉnh lý biến động địa chỉ các thửa đất là tại Buôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông K với ông P, thấy rằng: Ngày 26/10/2008, ông **Thái Văn K** chuyển nhượng cho ông **Lương Văn P** (chồng bà **Lương Thị B**) diện tích 10.000m² (50mx200m) đất rẫy (trong đó có 1.000m² ao hồ) thuộc một phần trong diện tích 125.790m² tại Buôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Tại thời điểm chuyển nhượng, ông P và ông K xác lập “Giấy sang nhượng đất rẫy” với giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng. Gia đình bà B đã giao đủ tiền, nhận bàn giao đất từ năm 2008 đến nay, canh tác, sử dụng ổn định, xây nhà cấp 4 và trồng cây lâu năm trên đất. Năm 2013, ông P chết, đến nay hai bên vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà B, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy) lập ngày 26/10/2008 giữa ông **Lương Văn P** (chồng bà **Lương Thị B**) và ông **Thái Văn K** đối với diện tích đất 10.000m² (diện tích thực tế 11.120,5m²) là một phần diện tích nằm trong tổng diện tích 125.790m² là có căn cứ.

Xét lời khai ông K cho rằng giá chuyển nhượng thực tế 85.000.000 đồng, ông P đã thanh toán 60.000.000 đồng còn nợ lại 25.000.000 đồng, hẹn thanh toán đủ khi làm xong GCNQSD đất, trường hợp tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bà B phải thanh toán giá trị phần trăm tương đương với số tiền còn nợ lại. HĐXX thấy, giấy chuyển nhượng thể hiện giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng, ông K không

cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh và không được bà **B** thừa nhận nên Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông **K** là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông **K2** với ông **S** thấy rằng: Ngày 11/8/2009 ông **K** ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông **S** toàn bộ diện tích 125.790m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V823671 gồm các thửa đất số 119, 186, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 27, 28, 29, 30; tờ bản đồ số 21, 22, 26. Trong đó, bao gồm cả phần diện tích ông **K** đã chuyển nhượng cho ông **P** năm 2008.

Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất ngày 09/10/2012 của ông **Nguyễn Hoàng S** thì ông **S** đăng ký biến động đối với tổng diện tích 125.790m² thuộc các thửa đất 119, 186, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 27, 28, 29, 30; tờ bản đồ số 21, 22, 26 chỉnh lý biến động thành 02 thửa đất gồm thửa 67 và 108, tờ bản đồ số 48, với tổng diện tích 125.533,4m². Và ngày 22/10/2012, **UBND huyện E** cấp GCNQSD đất số BI944943 và BI944944 đối với các thửa đất 108 và 67 cho hộ ông **Nguyễn Hoàng S**.

Tại Bản án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp mà bà **B** khởi kiện không nằm trong GCNQSD đất mà **Ủy ban nhân dân huyện E** đã cấp cho hộ ông **S**. Trong khi đó, nguyên đơn cho rằng diện tích mà ông **K** chuyển nhượng cho ông **P** nằm trong GCNQSD đất số V823671. Đồng thời, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhượng giữa ông **K** với ông **S** cũng thể hiện ông **K** chuyển nhượng toàn bộ diện tích tại các thửa đất cho 119, 186, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 27, 28, 29, 30 cho ông **S** (sau đó ông **S** đăng ký biến động thành 02 thửa là thửa 67 và 108). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành lồng ghép kết quả đo đạc diện tích thực tế lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V823671 đã cấp cho hộ ông **Thái Văn K** vào năm 2002 đối với các thửa đất số 119, 186, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 27, 28, 29, 30; tờ bản đồ số 21, 22, 26 để xác định diện tích đất mà nguyên đơn khởi kiện có nằm trong GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông **K** vào năm 2002 hay không, thuộc thửa nào trong các thửa đất ông **K** được cấp GCNQSD đất mà chỉ căn cứ vào Công văn số 638/UBND-TNMT ngày 28/02/2025 của **Ủy ban nhân dân huyện E** xác nhận, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 48 mà hiện nay gia đình bà **B** quản lý, sử dụng vẫn chưa có ai đăng ký cấp GCNQSD đất để từ đó tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/8/2009 giữa ông **K** và ông **S** đối với diện tích đất 11.120,5m² là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Thời điểm nhận chuyển nhượng chỉ có ông **S** đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI944943 và BI944944 ngày 22/10/2012 đối với các thửa đất 108 và 67 thì **UBND huyện E** cấp GCNQSD đất cho hộ ông **Nguyễn Hoàng S**. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ thành viên của hộ ông **S** tại thời điểm cấp GCNQSD đất gồm những thành viên nào để xác định tư cách tham gia tố tụng. Tại cấp phúc thẩm ông **S** cung cấp tài liệu thể hiện hộ ông **S** tại thời điểm năm 2012 có vợ là bà **Nguyễn Thị Hồng L2**, các con **Nguyễn Ngô Thanh Thanh V1**,

sinh năm 2011 và Nguyễn Ngô Hoàng Gia P1, sinh năm 2012; nhưng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên hộ ông S.

Ngoài ra, tại thời điểm ông K chuyển nhượng đất, GCNQSD đất cấp cho hộ ông K. Năm 1979, ông Ký kết H2 với bà Nguyễn Thị H1 và có các con chung: Thái Thị An N1, sinh năm 1980 và Thái Bảo T1, sinh năm 1985. Đến năm 2008, ông K sống chung và đăng ký kết hôn với bà Phạm Thị Ngọc B2 có con chung Thái Phạm Ngọc T3, sinh năm 2000. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ từng thời điểm thành viên hộ ông K và đưa đủ thành viên hộ ông K tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng.

Như đã nhận định, phân tích tại mục [2.2], Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông P và ông K dẫn đến một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông K và ông S vô hiệu đối với phần diện tích đất ông K đã chuyển nhượng cho ông P. Nhưng cấp sơ thẩm không giải thích bằng văn bản về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là giải quyết chưa triệt để vụ án.

Tại cấp phúc thẩm, bà H1 có đơn đề nghị nhập vụ án này với vụ án tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu huỷ đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 với bị đơn ông Nguyễn Hoàng S đang do Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk thụ lý số 251/2025/TB-TLVA ngày 19/12/2025. Do đó cấp sơ thẩm cần xem xét đủ điều kiện thì nhập vụ án để giải quyết triệt để các tranh chấp.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; chưa đánh giá toàn diện chứng cứ, cũng như chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ các tình tiết khách quan của vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Thái Văn K và chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S - Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Thái Văn K và ông Nguyễn Hoàng S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông K được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Thái Văn K và chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S: Hủy Bản án sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu

vực 4 – Đăk Lăk.

Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân khu vực 4 - Đăk Lăk giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hoàng S** được trả lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004190 ngày 10/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Lăk.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**THÀNH PHẦN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Phạm Cao Gia

Nguyễn Thị Thu Trang

Lê Thị Thanh Huyền

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Đăk Lăk;
- TAND khu vực 4 – Đăk Lăk;
- THADS tỉnh Đăk Lăk ;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

Lê Thị Thanh Huyền