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

Bản án số: **410**/2025/DS-PT
Ngày: 29 - 12 - 2025
"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 Trương Công Bình.

Các Thẩm phán: 1. Ông Y Phi Kbuôr;

2. Bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Thu Thùy - 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.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 411/2025/TLPT-DS ngày 10/11/2025, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST, ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 450/2025/QĐ-PT ngày 03/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 382/2025/QĐ-PT ngày 15/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn D, sinh năm 1983 và bà Trần Thị P, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn B, xã D, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Thương T, sinh năm 1995 (Văn bản uỷ quyền ngày 27/3/2025); địa chỉ: Công ty Luật Đ, toà A, Khu nhà ở xã hội, đường T, phường A, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Cao Anh S - Công ty Luật Đ, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: toà A, Khu nhà ở xã hội, đường T, phường A, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1995; địa chỉ: Buôn E, xã K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1998; địa chỉ: Buôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn D và bà Trần Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 07/01/2025, tại Văn phòng Công chứng P, bà Nguyễn Thị T có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn D và bà Trần Thị P quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 233161 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cấp ngày 07/11/2024, vào sổ số CN1732. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo số công chứng: 000165, với thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số 175, tờ bản đồ số 80, diện tích 220,5m^2; địa chỉ tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 190.000.000 đồng, tuy nhiên thực tế giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 1.080.000.000 đồng, vợ chồng ông D, bà P đã thanh toán đủ số tiền 1.080.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T.

Sau khi hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị T có hẹn ngày hôm sau sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà P đi làm thủ tục đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông D, bà P. Sau đó vợ chồng ông D, bà P đã nhiều lần liên hệ với bà Nguyễn Thị T yêu cầu bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng ông D, bà P đi làm thủ tục đăng ký sang tên, nhưng bà Nguyễn Thị T cố tình trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị P, ông Lê Văn D theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/01/2025 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng P và buộc bà T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 233161 cho bà P, ông D để thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 07/01/2025, bà Nguyễn Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn D, bà Trần Thị P, để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 80, tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 190.000.000 đồng, tuy nhiên giá thực tế là 1.080.000.000 đồng và bà T đã nhận đủ số tiền trên. Hiện nay, thửa đất trên của bà T đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T không đồng ý và đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Lê Văn D, bà Trần Thị P đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 80. Bà T sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đã nhận là 1.080.000.000 đồng.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Nguyễn Ngọc T trình bày có nội dung như sau:*

Do có mối quan hệ quen biết nên ông T có cho bà Nguyễn Thị T vay tiền và do bà T không trả nợ nên ông T có khởi kiện tại Tòa án. Quá trình giải quyết ông T có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 80 và Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐST-DS ngày 13/02/2025, phong tỏa tài sản đối với thửa đất trên. Hiện nay, Chi cục thi hành

án huyện K (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực B - Đắk Lắk) đã ra quyết định thi hành án buộc bà T phải trả cho ông số tiền 3.800.000.000 đồng. Mặt khác, thi hành án đã ra quyết định cưỡng chế kê biên đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 80 để thi hành án cho ông. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST, ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ: Các Điều 123, 408, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 45 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị P, ông Lê Văn D ngày 07/01/2025 là vô hiệu.

Ông Lê Văn D, bà Trần Thị P phải trả lại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 80, tại thị trấn P, huyện K, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 233161 ngày 07/11/2024 cho bà Lê Thị T1, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T ngày 16/12/2024 cho bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị T phải trả lại số tiền 1.080.000.000 đồng (một tỷ không trăm tám mươi triệu đồng) cho ông Lê Văn D, bà Trần Thị P.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003110 ngày 02/4/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2025, nguyên đơn ông Lê Văn D và bà Trần Thị P có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và giải quyết vụ án chưa toàn diện mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, nên cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D và bà Trần Thị P; hủy toàn bộ Bản án

dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D và bà Trần Thị P, xét thấy:

[1] Ngày 07/01/2025, bà Nguyễn Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Văn D và bà Trần Thị P thửa đất số 175, tờ bản đồ số 80, diện tích 220,5m^2, địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng P; cùng ngày, hai bên đã bàn giao đất cho nhau. Đến ngày 27/01/2025, ông D bà P đã trả hết tiền chuyển nhượng cho bà T.

Ngày 13/02/2025, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐST-DS, cấm bà T thực hiện việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cầm cố, thế chấp thửa đất số 175, tờ bản đồ số 80 (theo đơn yêu cầu của ông Phạm Nguyễn Ngọc T). Ngày 28/02/2025 và ngày 28/3/2025, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 09/2025/QĐST-DS và Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 21/2025/QĐST-DS giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phạm Nguyễn Ngọc T. Ngày 14/3/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành án dân sự khu vực B, tỉnh Đắk Lắk) ban hành Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó có thửa đất số 175, tờ bản đồ số 80, diện tích 220,5m^2.

[2] Nguyên đơn ông Lê Văn D và bà Trần Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn D, bà Trần Thị P lập ngày 07/01/2025 tại Văn phòng công chứng P và buộc bà T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 233161 cho bà P, ông D để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy:

[2.1] Tại Biên bản làm việc ngày 17/6/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp không công nhận hợp đồng thì không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; quá trình giải quyết, bị đơn bà Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà sẽ trả lại số tiền 1.080.000.000 đồng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm không làm việc với bị đơn bà Nguyễn Thị T để xác định bà T có đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không, mà Toà án cấp sơ thẩm lại giải quyết một phần hậu quả của hợp đồng vô hiệu (chỉ giải quyết phần hoàn trả giữa các bên mà không xem xét vấn đề lỗi, không giải quyết phần bồi thường thiệt hại), là giải quyết chưa toàn diện, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.2] Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐST-DS ngày 13/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk để đánh giá hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông D, bà P nhưng không thu thập các tài liệu, chứng cứ thể hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên được ban hành trong vụ án nào, kết quả giải quyết vụ án đó ra sao (như đơn khởi kiện, thông báo thụ lý vụ án, bản án/quyết định,...) là thiếu sót. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã bàn giao đất cho ông D, bà P, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định hiện trạng sử dụng đất, tài sản, vật kiến trúc trên đất; không định giá tài sản để xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm buộc ông D, bà P phải trả lại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 80, tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nhưng không tuyên vị trí tứ cận thửa đất, diện tích thực tế của thửa đất là tuyên án không rõ ràng.

[2.3] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định bà Lê Thị Tr là người môi giới và có nhận một phần tiền chuyển nhượng và có yêu cầu đưa bà Tr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà Tr vào tham gia tố tụng, không lấy lời khai của bà Tr về nội dung thoả thuận chuyển nhượng, để xem xét thoả thuận chuyển nhượng có ngay tình hay không, nhằm xác định lỗi của các bên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Về phần án phí: Bản án tuyên buộc bà T có trách nhiệm trả cho ông D, bà P số tiền chuyển nhượng đã nhận là 1.080.000.000 đồng nhưng không buộc bà T phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng.

[3] Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa toàn diện mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D và bà Trần Thị P, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST, ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần và hủy bản án sơ thẩm nên nguyên đơn ông Lê Văn D và bà Trần Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D và bà Trần Thị P;

Áp dụng khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST, ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Văn D và bà Trần Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp (do bà Lê Thị Tr nộp thay) theo Biên lai số 0001247 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- Toà PT TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 4 – Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 4 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực B - Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình