

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 129/2025/DS-PT

Ngày: 26-9-2025

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán:

ông Đặng Kim Nhân

ông Nguyễn Tấn Long

- *Thư ký phiên tòa:* ông Nguyễn Thế Trường - Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2025/TLPT-DS ngày 28/7/2025 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 440b/2025/QĐ-PT ngày 09/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà **Vũ Thị Xuân N**, sinh năm 1962; địa chỉ: 1935 10th **P, D, WA I, Hoa Kỳ**.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà **Dương Thị Huyền T**, sinh năm 1994; địa chỉ: **Tầng I Tòa H Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tầng I Tòa H Đ, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)**, vắng mặt.

Người được ủy quyền lại: bà **Châu Thiên Diễm M**, sinh năm 1998; địa chỉ: **thôn T, xã T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn T, phường B, tỉnh Khánh Hòa)**, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Hoàng N1**, **H** luật **Hồ N**, thuộc **Đoàn luật sư Thành phố H**, có mặt tại phiên toà.

2. Bị đơn: ông **Võ Khắc X**, sinh năm 1963; địa chỉ: **thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** (nay là **thôn A, xã X, tỉnh Khánh Hòa**).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà **Nguyễn Thị Loan T1**, sinh năm 1966; địa chỉ: **Khu phố C, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận** (nay là **TDP H, phường B, tỉnh Khánh Hòa**), có mặt tại phiên toà.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà **Đường Thị S**, sinh năm 1960; địa chỉ: **thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** (nay là **thôn A, xã X, tỉnh Khánh Hòa**), vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **Lê văn H1**, sinh năm 1982; địa chỉ: **thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** (nay là **xã X, tỉnh Khánh Hòa**), vắng mặt.

4.2. Bà **Nguru Thị T2**, sinh năm 1978; địa chỉ: **thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** (nay là **xã X, tỉnh Khánh Hòa**), vắng mặt.

Người kháng cáo: bà **Châu Thị Diễm M1** (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/9/2019, bà **Vũ Thị Xuân N** mua của ông **Võ Khắc X**, sinh năm 1963; trú tại: **thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, diện tích 8.273,4m² tọa lạc tại **thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** với giá chuyển nhượng là 4.300.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm triệu đồng). Nguồn gốc thửa đất: thửa đất trên là tài sản của ông **Võ Khắc X** được chia theo Bản án phúc thẩm số 07/2016/DS-PT ngày 10/3/2016 về việc “*Chia tài sản chung sau khi ly hôn*” của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Việc mua bán được hai bên lập thành văn bản, có chữ ký xác nhận của hai bên theo “*Giấy bán đất*” ngày 30/9/2019. Ngay khi hai bên ký giấy bán đất, bà **N** đã thanh toán đủ số tiền 4.300.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm triệu đồng) cho ông **X**.

Tuy nhiên, đến nay ông **X** không thực hiện việc mua bán theo thỏa thuận dù bà **N** đã nhiều lần yêu cầu, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **N**. Bà **N** làm Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: yêu cầu ông **Võ Khắc X** tiếp tục thực hiện hợp đồng theo “*Giấy bán đất*” ngày 30/9/2019 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, diện tích 8.273,4m² tọa lạc tại **thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận**.

Đối với yêu cầu phản tố của ông **Võ Khắc X** về việc tuyên hủy giấy bán đất viết tay đề ngày 30/9/2019 giữa bà **Vũ Thị Xuân N** và ông **Võ Khắc X** thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, diện tích 8.273,4m² tọa lạc tại **thôn A, xã X, huyện N,**

tỉnh Ninh Thuận vì cho rằng ông X bán cho bà N thửa đất số 16 với giá 1.300.000.000 đồng, bà N đã trả cho ông X 900.000.000 đồng, còn thiếu 400.000.000 đồng là hoàn toàn không có cơ sở, không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Vì ngay khi ký kết hợp đồng, bà N đã thanh toán cho ông X số tiền 4.300.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông Lê Văn H1. Ngoài ra, việc giao nhận tiền đã được Cơ quan điều tra làm rõ thể hiện thông qua Bản kết thúc kiểm tra, xác minh số 721/KTĐT-CSĐT (PC 02) ngày 14/11/2022 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh N. Tại Biên bản lấy lời khai của Cơ quan Cảnh sát Điều tra cũng như trong hợp đồng chuyển nhượng đều thể hiện ông Lê Văn H1 là người trực tiếp soạn thảo và chứng kiến hai bên giao dịch. Đối với giấy vay tiền (không ngày tháng) do ông X cung cấp là một giao dịch khác, không liên quan đến việc bán đất mà bà N đã khởi kiện.

Đối với yêu cầu phản tố của ông X thì nguyên đơn không đồng ý, vì việc giấy bán đất trên là giao dịch dân sự được giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, đáp ứng đầy đủ năng lực chủ thể, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Quá trình thực hiện hợp đồng bên mua đã thực hiện đúng/đủ nghĩa vụ của mình, nhưng bên bán bội tín. Theo hồ sơ Công an tỉnh N cung cấp xác định hai bên có giao dịch đưa tiền, về nguồn gốc thửa đất thì ông X đã được chia theo Bản án phúc thẩm số 07/2016/DS-PT ngày 10/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực nhưng thời điểm giao dịch các bên đầy đủ năng lực dân sự, thực hiện đúng nội dung thỏa thuận.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá và án phí bà N yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn ông Võ Khắc X do bà Nguyễn Thị Loan T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Võ Khắc X và bà Đường Thị S được Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm về việc “Chia tài sản chung sau khi ly hôn” tại Bản án phúc thẩm số 07/2016/DS-PT ngày 10/3/2016. Ông X được chia thửa đất số 711, diện tích 3.148,5m² và thửa đất số 16, diện tích 8.273,4m² cùng tờ bản đồ số 23. Sau khi được chia hai thửa đất này, ông có nhu cầu bán để lấy tiền làm ăn. Khi biết ông X bán thửa đất này thì bà Vũ Thị Xuân N là con bác ruột của ông X sang hỏi mua thửa đất của ông X. Ông X có nói cho bà N biết ông đã bán cho ông Đinh Xuân G thửa đất số 16 giá 1.400.000.000 đồng, đang chuẩn bị làm hợp đồng đặt cọc thì bà N nói để bà N mua thửa đất này của ông X và nói ông X bớt cho bà số tiền 100.000.000 đồng để bà N tự đi làm thủ tục tách sổ và làm sổ đỏ, nên ông X đồng ý bán thửa đất số 16 với giá là 1.300.000.000 đồng. Ngày 30/9/2019, bà N có nhờ ông Lê Văn H1, sinh năm 1982 cán bộ xã X là bạn con của bà N viết giấy

tay bán đất giữa ông X và bà N. Sau khi viết giấy tay xong, ông X có nhận của bà N số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), số tiền còn lại 400.000.000 đồng bà N hẹn nửa tháng sau sẽ trả đủ. Vì là chị em con chú bác ruột với nhau, nên ông X đồng ý.

Ông X khẳng định vào thời điểm ngày 30/9/2019 thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23 xã X đất không bao giờ có giá đến 4.300.000.000 đồng. Việc ông bán giá 1.400.000.000 đồng cho ông G, sau đó ông không bán nữa mà bán cho bà N là giá trị thực tế tại địa phương vào thời điểm đó, rất nhiều người biết như ông trình bày. Ông X không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy bán đất ngày 30/9/2019 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, diện tích 8.273,4m² tọa lạc tại xã X, huyện N. Thửa đất số 16 từ trước đến nay ông X là người đang quản lý, sử dụng, nên ông đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Xuân N. Thời điểm đưa tiền bà N đưa cho ông X số tiền 900.000.000 đồng trong một túi ni lon với nhiều mệnh giá khác nhau là 500.000 đồng, 200.000 đồng, 100.000 đồng, 50.000 đồng. Ông X yêu cầu hủy hợp đồng và ông X đồng ý trả lại số tiền 900.000.000 đồng bà ông X đã nhận cho bà Vũ Thị Xuân N.

Ông X có yêu cầu phản tố: yêu cầu hủy giấy bán đất viết tay đề ngày 30/9/2019 giữa bên bán ông Võ Khắc X với bên mua Vũ Thị Xuân N đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ địa chính số 23, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và tại phiên tòa ông X đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng. Đối với việc bà Đường Thị S vào năm 2022 khi làm sân banh có đổ đất nâng nền qua một phần thửa đất số 16 của ông X, trước khi bà S đổ có hỏi ý kiến ông X và ông X đồng ý nên có tranh chấp thì ông X và bà S sẽ tự giải quyết.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đường Thị S trình bày:

Bà và ông X ly hôn từ năm 2011, đến năm 2016 thì đã giải quyết xong phần tranh chấp tài sản theo Bản án phúc thẩm số 07/2016/DS-PT ngày 10/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Quá trình sau khi phân chia đất, bà có nhờ bà N hỏi thăm ông X có nhu cầu bán đất không, ông X có nhu cầu bán đất thì bà có nhờ bà N đứng ra mua lại thửa đất số 16 với giá 550.000.000 đồng, ông X đồng ý nhưng sau đó ông X đổi ý không bán. Sau đó bà có hỏi bà N có mua đất ông X không thì bà N bảo không mua, thời điểm đó thì các bên thỏa thuận giá như thế nào bà không biết. Bà làm sân banh năm 2022 trên phần diện tích mà bà đã được chia sau khi ly hôn nhưng sau đó có đổ đất qua phần của ông X và khi đổ đất để làm sân banh bà có thông báo cho ông X và ông X có đồng ý để cho bà đổ đất, Ủy ban nhân dân xã X cũng đồng ý việc bà đổ đất. Về số tiền đổ đất là bao nhiêu thì đã lâu bà không nhớ và hiện nay không có chứng cứ để cung cấp cho Tòa án. Đối với việc bà N và ông X tranh chấp liên quan đến thửa đất số 16 trong đó có một phần bà đổ đất lấn qua thửa đất số 16 thì bà xác định như sau:

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **N** giao thửa đất số 16 cho bà **N** thì bà và bà **N** sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tiếp tục giao cho ông **X** thì bà và ông **X** sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ) đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26; khoản 1 Điều 37; các điều 147, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các điều 117, 119, 122, 129, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015. Các điều 166, 167, 188 Luật Đất đai 2013. Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên bố:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Vũ Thị Xuân N**:

Yêu cầu ông **Võ Khắc X** tiếp tục thực hiện hợp đồng theo “Giấy bán đất” ngày 30/9/2019 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, diện tích 8.273,4m² tọa lạc tại **thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận**.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Võ Khắc X**:

Tuyên bố “Giấy bán đất” ngày 30/9/2019 giữa bên bán là ông **Võ Khắc X** và bên mua là bà **Vũ Thị Xuân N** vô hiệu.

Tuyên xử:

Buộc ông **Võ Khắc X** phải hoàn trả cho bà **Vũ Thị Xuân N** 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 17 tháng 6 năm 2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **Châu Thị Diễm M** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên kháng cáo. Người bảo vệ trình bày: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn (có Luận cứ kèm theo).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà **Châu Thị Diễm M1** là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ tài liệu, chứng cứ và quyết định: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Vũ Thị Xuân N**; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Võ Khắc X** là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà **Châu Thị Diễm M1** (người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn) được gửi ngày 17/6/2025 là trong thời hạn luật định. Bà **M1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm trong phạm vi kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của bà **Châu Thị Diễm M1**:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thống nhất: (i) ngày 30/9/2019 ông **Võ Khắc X** và bà **Vũ Thị Xuân N** có lập “*Giấy bán đất*” đối với thửa 16, tờ bản đồ 23, diện tích 8.273,4 m² tại **thôn A, xã X, huyện N, Ninh Thuận**; (ii) giấy tờ mua bán do các bên ký, có người làm chứng, không được công chứng, chứng thực; (iii) nguồn gốc thửa đất này là phần ông **X** được chia theo Bản án phúc thẩm số 07/2016/DS-PT ngày 10/3/2016; (iv) ông **X** thừa nhận có nhận 900.000.000 đồng từ bà **N**; (v) hiện ông **X** vẫn quản lý, sử dụng thực tế thửa đất; loại đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm khác).

[2.2] Về chứng cứ thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại “*Giấy bán đất*” lập ngày 30/9/2019:

Nguyên đơn cho rằng đã giao đủ số tiền 4.300.000.000 đồng cho bị đơn ngay khi hai bên ký “*Giấy bán đất*”; bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng và chỉ nhận 900.000.000 đồng.

HĐXX xét thấy: “*Giấy bán đất*” không ghi nhận việc đã nhận đủ tiền; nguyên đơn không xuất trình được biên nhận, chuyển khoản hay tài liệu, chứng

cứ chứng minh nguồn tiền và việc giao toàn bộ số tiền 4.300.000.000 đồng. Lời khai nhân chứng có mâu thuẫn về số túi đựng tiền, mệnh giá, diễn biến giao nhận; riêng người làm chứng do nguyên đơn mời (ông **Lê Văn H1**) có lời khai không thống nhất về người chứng kiến và cách thức giao nhận. Như vậy, nguyên đơn không chứng minh được đã thanh toán số tiền 4.300.000.000 đồng cho bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền chuyển nhượng đối với diện tích đất tranh chấp là 900.000.000 đồng là có cơ sở.

[2.3] Về hình thức và điều kiện có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại các Điều 500; 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Giao dịch ngày 30/9/2019 chỉ được lập bằng giấy viết tay, nên vi phạm điều kiện về hình thức theo khoản 2 Điều 117 và Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, cũng không đáp ứng điều kiện để áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 về công nhận hiệu lực của giao dịch không tuân thủ quy định về hình thức.

Bên cạnh đó, tại thời điểm thực hiện giao dịch (2019), căn cứ các Điều 188 và 168 Luật Đất đai năm 2013, người chuyển nhượng chỉ được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện ông **X** mới chỉ được tuyên chia đất bằng bản án, chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 16 nêu trên. Như vậy, bên chuyển nhượng chưa đủ điều kiện thực hiện quyền theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 tại thời điểm ký kết; đây là một trong những căn cứ làm cho giao dịch không có hiệu lực.

[3] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng giao dịch ngày 30/9/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm điều kiện về hình thức (không được công chứng hoặc chứng thực), đồng thời bên chuyển nhượng chưa đủ điều kiện thực hiện quyền theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, không có căn cứ pháp luật để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo “*Giấy bán đất*” ngày 30/9/2019 và buộc ông **X** tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên “*Giấy bán đất*” lập ngày 30/9/2019 giữa bên bán ông **Võ Khắc X** và bên mua bà **Vũ Thị Xuân N** đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ địa chính số 23, **xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** vô hiệu là có cơ sở. Bởi lẽ, như đã phân tích ở trên, giao dịch này không tuân thủ quy định về hình thức (khoản 2 Điều 117; Điều 119; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013), không đủ điều kiện công nhận theo Điều 129 Bộ

luật Dân sự. Đồng thời, bên chuyển nhượng cũng chưa đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[5] Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên; các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Hồ sơ vụ án thể hiện ông X đang quản lý, sử dụng thửa đất; ông X thừa nhận đã nhận của bà N 900.000.000 đồng; không có chứng cứ chứng minh có thiệt hại khác và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cũng không xuất trình chứng cứ mới. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông X hoàn trả cho bà N 900.000.000 đồng là có căn cứ. Về lỗi, Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả hai bên đều có lỗi về hình thức; nguyên đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu lỗi chính. Tuy nhiên, do không chứng minh được thiệt hại thực tế nên không đặt ra trách nhiệm bồi thường.

[6] Về kết quả định giá và yêu cầu bồi thường khác: theo Biên bản thẩm định, Biên bản định giá ngày 16/7/2024 và ý kiến cơ quan chuyên môn, giá trị quyền sử dụng đất tại khu vực tranh chấp không cao bằng số tiền 4.300.000.000 đồng ghi trong “Giấy bán đất”. Nguyên đơn không khiếu nại kết quả định giá, không yêu cầu định giá độc lập. Đối với đề nghị “*bồi thường gấp 03 lần*” của đại diện nguyên đơn, đây là quy định chỉ áp dụng trong quan hệ đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật Dân sự; trong khi chính nguyên đơn xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng, không phải đặt cọc, nên không có căn cứ chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan, đúng pháp luật. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền thực hiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: bà **Vũ Thị Xuân N** là người cao tuổi nên được miễn không phải nộp.

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Không chấp nhận kháng cáo của bà **Châu Thị Diễm M1** (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ).

2. Áp dụng vào khoản 5 Điều 26; khoản 1 Điều 37; các điều 147, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các điều 117, 119, 122, 129, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật

Dân sự 2015. Các điều 166, 167, 188 Luật Đất đai 2013. Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên bố:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Vũ Thị Xuân N**:

Yêu cầu ông **Võ Khắc X** tiếp tục thực hiện hợp đồng theo “Giấy bán đất” ngày 30/9/2019 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, diện tích 8.273,4m² tọa lạc tại **thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận**.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Võ Khắc X**:

Tuyên bố “*Giấy bán đất*” ngày 30/9/2019 giữa bên bán là ông **Võ Khắc X** và bên mua là bà **Vũ Thị Xuân N** vô hiệu.

Tuyên xử:

Buộc ông **Võ Khắc X** phải hoàn trả cho bà **Vũ Thị Xuân N** 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền người phải thi hành án phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền này, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án này theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (Luật THADS) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà **Vũ Thị Xuân N** là người cao tuổi nên được miễn không phải nộp.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Đặng Kim Nhân

Nguyễn Tấn Long

Trần Quốc Cường