| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Đc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 264/2026/DS-PT
Ngày: 07 - 5 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông Trần Minh Quang

*Các Thẩm phán:* Bà Đặng Thị Thu Hằng

Ông Lê Ngọc Minh

***- Thư ký phiên toà***: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 về việc việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2025/DSST ngày 30/9/2025 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: 178/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1964 và ông Nguyễn Văn Điệp, sinh năm 1945; địa chỉ: Thôn 4, xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Nga, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 21 Lê Duẩn, TDP 2, xã Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

*2. Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn 4, xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy Bảy, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố 5, xã Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

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

+ Ủy ban nhân dân xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện: Ông Nguyễn Xuân Hưng - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thôn 14, xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Nguyễn Tấn Dũng và bà Lê Thị Vang; địa chỉ: Thôn 1A, xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Nga, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 21 Lê Duẩn, TDP 2, xã Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

+ Bà Trần Thị Thuy, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 2G đường 153, ấp 6A, xã Bình Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Trần Thị Hương, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 13 đường 160, ấp 5, xã Bình Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Trần Thị Huệ, sinh năm 1990; địa chỉ: Hẻm 166 đường Hà Duy Phiên, ấp 5, xã Bình Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh,

+ Bà Trần Thị Lệ Giang, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 252 đường Hà Duy Phiên, ấp 4, xã Bình Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Trần Tiến Đạt, sinh năm 1991; địa chỉ: Hẻm 166 đường Hà Duy Phiên, ấp 5, xã Bình Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh.

Tất cả người liên quan đều có đơn xin vắng mặt.

*4. Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Đvà ông Nguyễn Văn Điệp.

*5. Người kháng nghị:* Viên trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Nga trình bày:**

Năm 1997, vợ chồng ông Điệp, bà Đcó chuyển nhượng đất cho vợ chồng em gái là bà Nguyễn Thị H và ông Trần Xuân Hằng (đã chết năm 2021) một thửa đất có diện tích 3800m², gồm 1 căn nhà gỗ ba gian, đất vườn đã trồng cà phê và điều đang cho thu hoạch, với số tiền là 16.000.000 đồng. Vợ chồng bà H đã trả gia đình bà Đsố tiền 12.500.000 đồng, số tiền còn thiếu là 3.500.000 đồng. Từ đó đến nay không chịu trả, mặc dù chưa thực hiện xong nghĩa vụ với gia đình bà Đnhưng vợ chồng bà H đã tự ý đi làm bìa đỏ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 213971 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/12/2005.

Cùng năm 1997, gia đình bà Đcho vợ chồng bà H mượn một thửa đất rẫy cả phê đang thu hoạch để sản xuất có diện tích 872 m², nay đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất thôn 14A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó gia đình bà H cũng tự ý đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Năm 2004, ông Hằng và bà H đã trả lại đất cho gia đình bà Đquản lý, canh tác từ đó đến nay. Đến ngày 08/03/2013, ông Trần Xuân Hằng (chồng bà H) viết giấy xác nhận sự việc trên là có thật và đồng ý giao trả diện tích khoảng 872 $m^2$ đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18, lại cho gia đình bà Đ. Và thừa nhận hai vợ chồng ông Hằng bà H đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cam kết

sẽ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho vợ chồng ông Điệp, bà Đcho đúng thực tế. Nhưng từ đó đến nay gia đình bà H không thực hiện theo những điều đã cam kết. Sau đó gia đình bà Đđã nhiều lần thương lượng với gia đình bà Nguyễn Thị H nhưng không có kết quả. Toàn bộ sự việc trên gia đình bà Đđã gửi đơn đề nghị giải quyết vụ việc trên và được UBND xã Ea Kly tổ chức hòa giải ngày 18/12/2023 nhưng không thành.

Chính vì vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Điệp, bà Đđề nghị Tòa án giải quyết vấn đề cụ thể như sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Điệp, bà Đsố tiền tương đương với 21,9% giá trị tài sản đã định giá, tương đương số tiền 410.077.000 đồng.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622642, do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/12/2005 đã cấp cho hộ ông Trần Xuân Hằng, đối với diện tích đất 872m$^2$, thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất: Thôn 14A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk mà vợ chồng ông Điệp, bà Đđã cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H mượn. Nội dung này, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Duy Bảy trình bày:

Chúng tôi không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đvà ông Nguyễn Văn Điệp bởi các lý do sau:

Thứ nhất, bà H không nợ tiền bà Đ, ông Điệp nên không đồng ý trả số tiền 410.077.000 đồng theo giá trị đất thực tế của số tiền nợ 3.500.000 đồng/16.000.000 đồng (tương đương 21,9%).

Thứ hai, vợ chồng bà Nguyễn Thị H được Nông trường cà phê 719 giao thửa đất và được UBND huyện Krông Pắc cấp Giấy CNQSD đất số AI 622642, số vào sổ số H 00175, do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/5/2005, cụ thể như sau:

Thửa đất số 29; Tờ bản đồ số 18; Diện tích 872m² (bằng chữ: Tám trăm bảy mươi hai mét vuông). Địa chỉ: Thôn 4a, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

Vợ chồng bà Nguyễn Thị H canh tác từ khoảng năm 1995 đến khoảng năm 2012, thời điểm cuối năm 2012 thì chồng bà H là ông Trần Xuân Hằng ốm đau bệnh tật hiểm nghèo (hiện đã chết), do đó vợ chồng bà Nguyễn Thị H cho cháu là ông Nguyễn Tấn Dũng mượn diện tích đất để canh tác. Trong quá trình canh tác đất thì cháu bà H (ông Dũng) đã làm thay đổi mốc giới và nay bà H có nhu cầu lấy lại đất để canh tác thì ông Nguyễn Tấn Dũng và bà Lê Thị Vang (vợ ông Dũng) không chịu trả lại đất. Bà H đã nhiều lần nói chuyện với vợ chồng ông Dũng nhưng không chịu trả và có ý định chiếm đất của bà H. Bà H yêu cầu ông Nguyễn Tấn Dũng và bà Lê Thị Vang phải trả lại toàn bộ diện tích đất là 872m², thuộc thửa đất số 29, tờ số 18 theo Giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622642, số

vào số H 00175, do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/5/2005 cho bà Nguyễn Thị H.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn Dũng và bà Lê Thị Vang trình bày:**

Vợ chồng ông Dũng và bà Vang là cháu ruột của bà H (ông Dũng gọi bà H là cô – em gái ruột của bố). Theo ông Dũng, bà Vang được biết, năm 1984, ông Điệp và bà Đnhận chuyển nhượng đất từ ông Hòa, bà Tuyết thửa đất có diện tích 3800m². Năm 1997, bố mẹ ông Dũng có chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Trần Xuân Hằng (đã chết năm 2021) một thửa đất có diện tích 3800m², với số tiền là 16.000.000 đồng. Vợ chồng bà H đã trả cho bố mẹ ông Dũng số tiền 12.500.000 đồng, số tiền còn thiếu là 3.500.000 đồng. Vụ án không liên quan tới vợ chồng ông Dũng, đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Thứ hai, đối với thửa đất vợ chồng ông Dũng và bà Vang đang sử dụng ổn định có nguồn gốc như sau: Năm 1997 bố mẹ ông Dũng cho vợ chồng bà H mượn một thửa đất rẫy cà phê đang thu hoạch để sản xuất có diện tích 872 m², nay đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18, nguồn gốc thửa đất là năm 1984 bố mẹ ông Dũng khai hoang. Năm 2004, vợ chồng bà H đã trả lại đất cho bố mẹ ông Dũng quản lý, canh tác. Năm 2012, bố mẹ ông Dũng chuẩn bị hồ sơ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì được biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà H, ông Hằng. Đến ngày 08/03/2013, ông Trần Xuân Hằng (chồng bà H) viết giấy xác nhận sự việc trên là có thật và đồng ý giao trả diện tích khoảng 872 m² đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18, lại cho bố mẹ ông Dũng. Tuy nhiên mãi không không sang tên trả đất nên năm 2015, bố mẹ ông Dũng làm đơn khởi kiện ra xã, sau đó vợ chồng bà H có liên hệ với bố mẹ ông Dũng xin rút đơn và đã làm giấy cam kết sẽ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho bố mẹ ông Dũng cho đúng thực tế, nhưng vợ chồng bà H vẫn không thực hiện việc đã cam kết. Sau khi ông Dũng và bà Vang cưới nhau năm 2018, được bố mẹ cho thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18, diện tích 872m² trên ra ở riêng, giao cho vợ chồng ông Dũng quản lý và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hương, Trần Thị Thủy, Trần Thị Lệ Giang, Trần Thị Huệ và anh Trần Tiến Đạt trình bày:**

Gia đình chúng tôi được Nông trường cà phê 719 giao thửa đất và được UBND huyện Krông Pắc cấp Giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622642, số vào sổ H 00175, do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/12/2005. Hộ gia đình chúng tôi canh tác từ khoảng năm 1995 đến khoảng năm 2012, thời điểm cuối năm 2012 thì bố chúng tôi là ông Trần Xuân Hằng ốm đau bệnh tật hiểm

nghèo (hiện đã chết), do đó mẹ chúng tôi cho cháu là ông Nguyễn Tấn Dũng mượn diện tích đất để canh tác. Trong quá trình canh tác đất thì ông Dũng đã làm thay đổi mốc giới và nay gia đình chúng tôi có nhu cầu lấy lại đất để canh tác thì ông Nguyễn Tấn Dũng và bà Lê Thị Vang (vợ ông Dũng) không chịu trả lại đất. Vì vậy, chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Người đại diện UBND xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk trình bày:**

Về nguồn gốc các quyền sử dụng đất tranh chấp trong yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622642 do UBND huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Trần Xuân Hằng và bà Nguyễn Thị H ngày 27/12/2005: Qua xem xét hồ sơ được lưu tại ủy ban cũng như hồ sơ các đương sự cung cấp thì nguồn gốc đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622642 do UBND huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Trần Xuân Hằng và bà Nguyễn Thị H ngày 27/12/2015 thuộc thửa số 29 tờ bản đồ số 18 có diện tích là 872m², nguồn gốc đất do Công ty cà phê 719 giao cho các hộ dân, và được UBND huyện Krông Pắc cấp tập trung cho 2518 hộ theo quyết định số 4080/2005/QĐ-UB ngày 27/12/2005 theo tờ trình số 30/TT-UB ngày 22/12/2005 của UBND xã Ea Kly, huyện Krông Pắc. Việc cấp giấy chứng nhận của UBND UBND huyện Krông Pắc được thực hiện theo đúng trình tự về thủ tục đất đai. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DSST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 và khoản 1, 5 Điều 157, khoản 1, 5 Điều 165, Điều 266, Điều 217, 218, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ Điều 122, 126, Điều 697, 698, 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đvà ông Nguyễn Văn Điệp đối với bà Nguyễn Thị H về việc: Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Lê Thị Đvà ông Nguyễn Văn Điệp số tiền 410.077.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622642, do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/12/2005 cho hộ ông Trần Xuân Hằng, bà Nguyễn Thị H, đối với diện tích đất 872m$^2$, thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18.

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

- Ngày 13/10/2025 nguyên bà Lê Thị Đvà ông Nguyễn Văn Điệp đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 14/10/2025, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk kháng nghị đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo; Đại diện viên kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:*

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

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Đvà ông Nguyễn Văn Điệp là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Chấp nhận nội dung thay đổi kháng nghị tại phiên tòa đối với Quyết định kháng nghị số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2025 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DSST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk về xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Thị Đvà ông Nguyễn Văn Điệp nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn án phí; Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk kháng nghị trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa Kiểm sát viên thay đổi, bổ sung Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2025 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk. Xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cung cấp thêm chứng cứ là "giấy sang nhượng vườn, nhà" giữa ông Điệp và bà H. Do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà H phải trả cho vợ chồng ông Điệp, bà Đsố tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu tương ứng với % giá trị đất theo giá thị trường hiện tại, yêu cầu này của nguyên đơn là buộc bị đơn phải thực

hiện nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó cần xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là phù hợp. Đây là tình tiết mới của vụ án nên khi sửa bản án sơ thẩm cấp sơ thẩm không có lỗi.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Lê Thị Đvà ông Nguyễn Văn Điệp, đề nghị cấp phúc thẩm làm rõ nguồn gốc đất, quá trình hình thành hai thửa đất liên quan đến yêu cầu khởi kiện thấy rằng: Theo yêu cầu khởi kiện nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn chuyển nhượng 01 thửa đất cho bị đơn giá trị chuyển nhượng đất là 16.000.000 đồng và cho bị đơn mượn 01 thửa đất, bị đơn đã trả 12.500.000 đồng, bị đơn chưa thanh toán số tiền còn thiếu 3.500.000 đồng. Xét thấy, nguồn gốc đất của bị đơn là do nhận chuyển nhượng của nguyên đơn nội dung này các bên đều thừa nhận và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cung cấp thêm chứng cứ là "giấy sang nhượng vườn, nhà" giữa ông Điệp và bà H nên nguồn gốc đất là do nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bà Lê Thị Đvà ông Nguyễn Văn Điệp, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải thanh toán tỷ lệ % giá trị theo yêu cầu khởi kiện số tiền 410.077.000 đồng. Xét thấy, theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sang nhượng bìa đỏ) ngày 8 tháng 3 năm 2013, thể hiện năm 1997 vợ chồng bị đơn được vợ chồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn Điệp và bà Lê Thị Đchuyển nhượng 01 mảnh vườn với giá 16.000.000 đồng và cho một đám rẫy diện tích khoảng diện tích 872m² (nay là thửa số 29 tờ bản đồ số 18), bị đơn đã thanh toán số tiền 12.500.000 đồng còn nợ lại ông Điệp, bà Đỗ số tiền 3.500.000 đồng. Nhưng đến năm 2004, gia đình bị đơn gặp nhiều khó khăn không có tiền trả hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất diện tích là 872m$^2$ để nhằm mục đích cấn trừ nợ (Có chữ ký của ông Nguyễn Văn Điệp và ông Trần Xuân Hằng). Nội dung này là phù hợp, bởi lẽ sau khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã chuyển nhượng trả lại đất cho nguyên đơn quản lý và sử dụng sau đó cho con là vợ chồng ông Dũng, bà Vang quản lý và sử dụng đất đến nay. Vì vậy, có căn cứ để xác định bị đơn đã trả đủ số tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn bằng việc chuyển nhượng lại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18 để cấn trừ nợ nên bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Điệp và bà Lê Thị Đ.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Điệp và bà Lê Thị Đlà người cao tuổi nên được án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên*:

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1.1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Điệp và bà Lê Thị Đ.

[1.2] Chấp nhận nội dung thay đổi kháng nghị tại phiên tòa đối với Quyết định kháng nghị số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2025 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DSST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk về quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

[2] Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 và khoản 1, 5 Điều 157, khoản 1, 5 Điều 165, Điều 266, Điều 217, 218, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ Điều 122, 126, Điều 697, 698, 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui 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 bà Lê Thị Đvà ông Nguyễn Văn Điệp đối với bà Nguyễn Thị H về việc: Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Lê Thị Đvà ông Nguyễn Văn Điệp số tiền 410.077.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622642, do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/12/2005 cho hộ ông Trần Xuân Hằng, bà Nguyễn Thị H, đối với diện tích đất 872m$^2$, thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Điệp và bà Lê Thị Đlà người cao tuổi nên được án phí dân sự phúc thẩm.

[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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 4-Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 4;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

**Trần Minh Quang**