

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 70/2025/DS-

PT

Ngày: 20-8-2025

V/v “*Tranh chấp về giao dịch dân sự*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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:

bà Võ Thị Ngọc Dung

ông Phùng Anh Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* bà Dương Thị Tuyết Trinh - 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 Quách Đức Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 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 12/2025/TLPT-DS ngày 17/7/2025 về “*Tranh chấp về giao dịch dân sự*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 27-5-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 217a/2025/QĐ-PT ngày 06/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **NISHIJIMA G** (Ginjiro Nishijima); quốc tịch: Nhật Bản; địa chỉ cư trú tại **Việt Nam: số I đường N, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số I đường N, phường E, tỉnh Đắk Lắk)**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Thế P**; địa chỉ: **số E Ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là số 50 Ấp P, xã H, tỉnh Vĩnh Long)**, có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: ông **Nguyễn Văn T**; địa chỉ: **số D đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số D đường N, phường T, tỉnh Đắk Lắk)**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Đặng Ngọc H**; địa chỉ: **số B đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** (nay là **số B đường T, phường B, tỉnh Đắk Lắk**), có mặt tại phiên tòa.

Người kháng cáo: ông **NISHIJIMA G** (Ginjiro Nishijima); ông **Nguyễn Văn T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung Đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:

Ông là nhà đầu tư nước ngoài, năm 2002 Ông đến **thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** tìm cơ hội kinh doanh, đầu tư và quen biết ông **Nguyễn Văn T** và ông **T** đã giúp Ông thành lập Công ty và Giấy phép kinh doanh. Tháng 7/2023, ông **T** tư vấn cho ông nhận chuyển nhượng đất của người khác và ông **T** giúp Ông đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), khi nào Ông muốn chuyển nhượng đất cho người khác, thì ông **T** sẽ giúp Ông thực hiện việc chuyển nhượng. Vì tin tưởng ông **T**, ngày 13/7/2023 Ông và ông **T** ký văn bản thỏa thuận với nội dung: ông **T** đứng tên giúp Ông nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 223, tờ bản đồ số 21 tại **xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**. Thửa đất số 223 có diện tích 3.150,9m²; diện tích Ông nhận chuyển nhượng là 2.068m² với giá 1.200.000.000đ; ông **T** phải tách diện tích đất Ông nhận chuyển nhượng thành 02 thửa và đứng tên trên Hợp đồng nhận chuyển nhượng đất, trên GCNQSDĐ giúp Ông. Sau khi văn bản thỏa thuận được ký kết, Ông đã chuyển khoản cho ông **T** 200.000.000đ để ông **T** đặt cọc đảm bảo việc ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho Ông.

Sau khi ông **T** hoàn thành thủ tục, tách diện tích đất Ông nhận chuyển nhượng thành 02 thửa là thửa đất số 974, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.010,4m² và thửa đất số 973, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.058,5m². Ngày 04/8/2023, Ông và ông **T** ký Phụ lục thỏa thuận với nội dung: ông **T** đứng tên giúp Ông trên Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 973 và thửa đất số 974, đứng tên giúp Ông trên GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên; Ông thanh toán cho ông **T** khoản tiền còn lại 1.000.000.000đ.

Sau khi ký Phụ lục văn bản thỏa thuận, cùng ngày Ông đã chuyển khoản cho ông **T** 1.000.000.000đ để ông **T** ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên giúp Ông và thanh toán cho người chuyển nhượng đất. Ngoài ra, Ông còn thanh toán cho ông **T** 46.000.000đ là tiền công ông **T** đứng tên giúp Ông nhận chuyển nhượng 02 thửa đất và tiền ông **T** môi giới cho Ông nhận chuyển nhượng 02 thửa đất và các chi phí ký kết Hợp đồng nhận chuyển nhượng đất.

Tuy nhiên, sau khi ông **T** ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên và đưa cho Ông giữ 02 GCNQSDĐ đối với thửa đất số 973 và thửa đất số

974, Ông được biết ông T đưa thông tin cho Ông đối với 02 thửa đất nêu trên là không đúng sự thật; giá trị thực 02 thửa đất nêu trên nêu chưa đến 1.200.000.000đ. Theo Ông, giá trị thực 02 thửa đất nêu trên khoảng 800.000.000đ. Hiện tại Ông không thể chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho người khác hoặc góp vốn vào Công ty, vì Ông là người nước ngoài nên không thể thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên; Ông đã nhiều lần yêu cầu ông T trả lại cho Ông 1.246.000.000đ, nhưng ông T không đồng ý.

Vì vậy, Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên trên quyền sử dụng đất được ký kết ngày 13/7/2023 và Văn bản phụ lục thỏa thuận nhờ đứng tên trên quyền sử dụng đất được ký kết ngày 04/8/2023 giữa Ông và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu; buộc ông T phải hoàn trả cho Ông 1.246.000.000đ;

- Buộc ông T phải bồi thường thiệt hại cho Ông 120.000.000đ;

- Buộc ông T phải chi trả cho Ông khoản tiền 100.000.000đ mà Ông chi phí cho người được ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tổng cộng là 1.466.000.000đ.

Tại phiên tòa, Ông rút yêu cầu khởi kiện về việc: buộc ông T phải chi trả cho Ông khoản tiền 100.000.000đ mà Ông chi phí cho người được ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Thông qua bạn bè giới thiệu, Ông và ông G quen biết nhau vào năm 2022. Do ông G có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất tại thành phố B để kinh doanh, nên Ông đã môi giới cho ông G nhận chuyển nhượng 2.068m² đất, thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 21 tại xã C, thành phố B với giá 1.200.000.000đ (nay là thửa đất số 973 và thửa đất số 974).

Ông G nhờ Ông đứng tên giúp trên Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 973 và 974, đồng thời chi trả cho Ông 03% trị giá Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên là 36.000.000đ và 10.000.000đ tiền chi phí ký kết Hợp đồng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên.

Vì vậy, ngày 13/7/2023 Ô và ông G ký văn bản thỏa thuận với nội dung: Ông đứng tên giúp ông G trên Hợp đồng nhận chuyển nhượng 2.068m² đất, thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 21 với giá 1.200.000.000đ. Ngày 04/8/2023, Ô và ông G ký Phụ lục văn bản thỏa thuận với nội dung: Ông đứng tên giúp ông G trên Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 973 và thửa đất số 974.

Sau khi Ô và ông G ký kết 02 văn bản thỏa thuận nêu trên, ông G đã chuyển khoản cho Ông 1.200.000.000đ để Ông nhận nhận chuyển nhượng giúp cho ông G 02 thửa đất nêu trên. Ngoài ra, ông G còn trả công cho Ông tiền Ông đứng tên

giúp ông G trên Hợp đồng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất và đứng tên giúp ông G trên GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên và các chi phí ký kết hợp đồng, tổng cộng 46.000.000đ.

Việc ông G khởi kiện yêu cầu Ông trả lại 1.246.000.000đ và bồi thường thiệt hại, Ông không đồng ý, vì Ô đã thực hiện đúng thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, Ông đã giao GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên cho ông G cất giữ. Hiện tại, giá đất thấp hơn so với giá đất Ông nhận chuyển nhượng giúp cho ông G là do thị trường quyết định. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G, Ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 27-5-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 5 Luật Đất đai năm 2013. Điều 123; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Ginjiro N**.

1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên trên quyền sử dụng đất được ký kết ngày 13/7/2023 và Văn bản phụ lục thỏa thuận nhờ đứng tên trên quyền sử dụng đất được ký kết ngày 04/8/2023 giữa ông **Ginjiro N** và ông **Nguyễn Văn T** đối với thửa đất số 973 và thửa đất số 974, tờ bản đồ số 21 tại **xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** là vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: buộc ông **Nguyễn Văn T** phải hoàn trả cho ông **G Nishijima** 1.246.000.000đ mà ông **T** đã nhận của ông **G**; giao cho ông **T** được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 973 và thửa đất số 974, tờ bản đồ số 21 tại **xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**.

Thửa đất số 973 có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất số 974, có cạnh dài 47,13m; hướng Tây giáp thửa đất số 972, có cạnh dài 59,1m; hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 17,35m (3,67m + 9,01m + 4,67m); hướng Bắc giáp thửa đất số 213 có cạnh dài 22,59m và giáp thửa đất số 208, có cạnh dài 3,25m. Thửa đất số 973 có diện tích 1.058,5m².

Thửa đất số 974 có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất số 224, có cạnh dài 42,29m (14,92m + 19,48m + 10,98m + 4,91m); hướng Đông giáp thửa đất số 973, có cạnh dài 47,13m; hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 26,62m; hướng Bắc giáp thửa đất số 213, có cạnh dài 27,1m. Thửa đất số 973 có diện tích 1.010,4m².

Buộc ông **Ginjiro N** phải giao cho ông **Nguyễn Văn T** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 148924 do **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** cấp ngày 31/8/2023 cho ông **Nguyễn Văn T** đối với thửa đất 973, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất tại **xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản gắn liền với đất số DM 148923 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 31/8/2023 cho ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất 974, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Buộc ông Ginjiro N phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn T tiền công sức bảo quản, giữ gìn thửa đất số 973 và thửa đất số 974, tờ bản đồ số 21, tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là 20.000.000đ; buộc ông Ginjiro N phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn T là 350.000.000đ.

Sau khi khấu trừ nghĩa vụ cho nhau, ông T phải hoàn trả cho ông G số tiền 876.000.000đ.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ginjiro N về việc: buộc ông Nguyễn Văn T phải bồi thường thiệt hại 120.000.000đ.

5. Áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ginjiro N về việc: buộc ông Nguyễn Văn T phải chi trả cho ông Ginjiro N số tiền 100.000.000đ mà ông G Nishijima chi phí cho người được ủy quyền tham gia tố tụng tại tòa án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 09/6/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận được Đơn kháng cáo của ông Ginjiro N đối với bản án sơ thẩm.

Ngày 10/6/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận được Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày không rút Đơn khởi kiện, Đơn kháng cáo. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày không rút Đơn kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận với nhau được về việc giải quyết vụ án.

Ông Phạm Thế P trình bày: việc áp dụng Án lệ số 02 của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng, không chứng minh được sự giống nhau về tình tiết của vụ việc. Phía bị đơn mặc dù đứng tên trong GCNQSDĐ, nhưng không có đóng góp gì để tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, cụ thể: Thời điểm Tòa án định giá vào tháng 3/2025 thì giá trị lô đất thấp hơn thời điểm các bên thỏa thuận đứng tên giúp. Mặt khác, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 36 triệu đồng cho dịch vụ môi giới, nên có thể khẳng định công sức của bị đơn đã được nguyên đơn thanh toán từ trước. Do đó, việc thanh toán cho nguyên đơn 20 triệu đồng công sức tôn tạo là không có cơ sở. Việc xác định lỗi và thiệt hại trong vụ án không đúng, do tin tưởng ông T, nguyên đơn mới nhờ ông T đứng tên giúp để có thể sở hữu hợp pháp đất đai tại Việt Nam, mở rộng kinh doanh. Tòa án cấp sơ thẩm đã

bỏ qua Bản trình bày ý kiến của ông Nguyễn Hoàng H1, cũng như nhận định sự việc không chính xác rằng “ông G nhờ ông T đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và liên hệ với bà T1 để thực hiện giao dịch” là không đúng sự thật. Ông H1 đã xác nhận trong văn bản trình bày rằng ông và bà T1 đều không biết ông G là ai, mọi thỏa thuận về việc chuyển nhượng đều thực hiện với ông T. Ông T đưa ra thông tin gian dối cho nguyên đơn về giá chuyển nhượng. Thực tế, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cả 03 thửa đất với giá 120 triệu đồng, lời khai ông H1 thể hiện giao dịch thực tế 03 lô đất từ 01 tỷ đến 1,2 tỷ đồng. Như vậy, ông T sử dụng không đúng mục đích 1,2 tỷ đồng mà nguyên đơn đã chuyển. Ông G đã lập vi bằng về nội dung các tin nhắn với ông T về việc thành lập doanh nghiệp, mời chào đầu tư bất động sản. Do đó, việc xác định lỗi 50% trong vụ án này là chưa phù hợp. Việc xác định thiệt hại chưa đúng, bởi lẽ: Tòa án sơ thẩm xác định Hợp đồng vô hiệu thì không thể công nhận sự thỏa thuận về giá trị chuyển nhượng 1,2 tỷ cho các thửa 973, 974 giữa các bên là không trái quy định; cách tính của Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy mức giá mà ông T cố tình thông tin sai lệch đến nguyên đơn để trừ đi giá trị thực tế theo định giá của Tòa án làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn. Ông T đã không sử dụng đúng mục đích số tiền 1,2 tỷ do nguyên đơn chuyển cho bị đơn nên ông T là người có lỗi.

Ông Đặng Ngọc H trình bày: việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu khi thấy giao dịch vi phạm điều cấm pháp luật thì đương nhiên vô hiệu, nhưng giải quyết hậu quả thì bị đơn không đồng ý ở chỗ: 36 triệu đồng môi giới, 10 triệu đồng làm sổ đỏ nộp thuế, tổng số tiền 46 triệu đồng này là các bên đều thỏa thuận chi phí môi giới, nộp thuế, nhưng Tòa án sơ thẩm buộc ông T trả lại là không đúng. Đối với số tiền 1,2 tỷ đồng nguyên đơn yêu cầu làm rõ số tiền này, nhưng phía nguyên đơn cũng không chứng minh được. Khi nguyên đơn xuống thực địa thì đã chọn vị trí đẹp nhất để làm 02 lô, 01 lô còn lại thực chất vẫn chưa chuyển nhượng được, vì chưa đủ điều kiện tách lô và ông T đứng tên giúp ông H1. Do đó, xác định ông T sai trong số tiền chênh lệch là không đúng, vì ông T không sai gì cả; số tiền 10 triệu đồng làm giấy tờ thì nguyên đơn cũng thừa nhận, đây là số tiền nộp cho Nhà nước chứ ông T không lấy.

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 ông Ginjiro N và của ông Nguyễn Văn T là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quyết định: đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Ginjiro N**; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Ginjiro N** và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Ginjiro N** là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của ông **Ginjiro N** và của ông **Nguyễn Văn T** là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **Ginjiro N** và của ông **Nguyễn Văn T**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 09/6/2025, ông **Ginjiro N** kháng cáo và ngày 10/6/2025, ông **Nguyễn Văn T** kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 27-5-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, kháng cáo của ông **Ginjiro N** và của ông **Nguyễn Văn T** là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông **Ginjiro N** và của ông **Nguyễn Văn T**:

[2.1] Ngày 13/7/2023, ông **G** và **Nguyễn Văn T** ký kết văn bản thỏa thuận với nội dung: ông **G** là người nhận chuyển nhượng 2.068m² đất, thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 21, tại xã **C**, thành phố **B** của bà **Võ Thị Trân T1** trị giá 1.200.000.000đ. Ông **G** nhờ ông **Nguyễn Văn T** đứng tên hộ trên Hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên và liên hệ với bà **T1** để thực hiện giao dịch. Ông **G** giao cho ông **T** 200.000.000đ để ông **T** đặt cọc cho bà **T1** đảm bảo việc ký kết Hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Ngoài ra, ông **G** và ông **T** còn thỏa thuận: khi nào ông **G** chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên cho người khác thì ông **T** phải thực hiện.

Ngày 04/8/2023, ông **G** và ông **T** ký Phụ lục thỏa thuận với nội dung: sau khi ông **T** hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 973 và thửa đất số 974 (với tổng diện tích 2.068m² được tách ra từ thửa đất số 223), ông **G** là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên; ông **G** đã thanh toán đủ cho ông **T** 1.200.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 13/7/2023.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông **G** và ông **T** còn thừa nhận: ngoài khoản tiền 1.200.000.000 đồng mà ông **G** đã giao cho ông **T** để ông **T** nhận chuyển nhượng giúp ông **G** 02 thửa đất nêu trên, ông **G** còn thanh toán cho **T** tiền môi giới nhận chuyển nhượng đất, tiền công ông **T** đứng tên hộ trên Hợp đồng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất và các chi phí ký kết hợp đồng, tổng cộng 46.000.000 đồng. Xét thấy, đây là khoản tiền ông **G** tự nguyện cho ông **T** để và

chi phí cho việc đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất. Toà án cấp sơ thẩm nhận định và buộc ông **T** có nghĩa vụ bồi trả cho ông **G** khoản tiền này là chưa chính xác, do đó Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này cho phù hợp, đúng pháp luật.

[2.3] Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất tại Việt Nam: người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của luật này là các cơ quan Nhà nước, hộ gia đình, cộng đồng dân cư... cá nhân phải là người Việt Nam trong nước hoặc là người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch. Ông **G** là người nước ngoài mang quốc tịch Nhật Bản nên không thuộc các trường hợp quy định nêu trên. Việc ông **G** nhờ ông **T** đứng tên giúp trên Hợp đồng nhận chuyển nhượng đất, giúp ông **G** được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 973 và thửa đất số 974, tờ bản đồ số 21 tại **xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** là vi phạm Điều 5 Luật Đất đai năm 2013, vi phạm điều cấm của luật. Toà án cấp sơ thẩm xét xử đã quyết định tuyên bố Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên trên quyền sử dụng đất được ký kết ngày 13/7/2023 và Phụ lục thỏa thuận nhờ đứng tên trên quyền sử dụng đất được ký kết ngày 04/8/2023 giữa ông **Ginjiro N** và ông **Nguyễn Văn T** đối với thửa đất số 973 và thửa đất số 974, tờ bản đồ số 21 tại **xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Về xác định lỗi, giải quyết hậu quả, xác định thiệt hại và bồi thường do giao dịch dân sự vô hiệu:

Nội dung thỏa thuận giữa ông **Nguyễn Văn T** và ông **Ginjiro N** ngày 03/7/2023 thể hiện: ông **G** nhờ ông **T** nhận chuyển nhượng giúp ông **G** thửa đất số 973 và thửa đất số 974 với giá 1.200.000.000 đồng. Đây là sự thỏa thuận tự nguyện giữa các bên và không trái với quy định của pháp luật, nên cần chấp nhận sự thỏa thuận này và xác định trị giá thửa đất số 973 và thửa đất số 974 tại thời điểm tháng 8/2023 là 1.200.000.000 đồng là có căn cứ.

Biên bản định giá tài sản ngày 21/3/2025 xác định: quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 973 và thửa đất số 974 tại thời điểm định giá có giá trị là 500.000.000 đồng. Như vậy, khoản tiền chênh lệch về giá trị đối với 02 thửa đất tại thời điểm các bên thỏa thuận và tại thời điểm xét xử sơ thẩm 1.200.000.000 đồng - 500.000.000 đồng = 700.000.000 đồng. Đây được xác định là thiệt hại từ giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ.

Về lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu: ông **Ginjiro N** và ông **Nguyễn Văn T** đều biết ông **G** không thuộc đối tượng quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013, nhưng các bên vẫn thỏa thuận thực hiện. Ông **G** nhờ ông **T** đứng tên giúp trên Hợp đồng nhận chuyển nhượng đất, giúp ông **G** được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 973 và thửa đất số 974, tờ bản đồ số 21 tại **xã C, thành phố B, tỉnh**

Đắc Lắc. Như vậy, lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu thuộc về hai bên như nhau, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là 700.000.000 đồng : 2 = 350.000.000 đồng. Buộc ông **G** phải bồi thường thiệt hại cho ông **T** với số tiền 350.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.5] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **G** về việc buộc ông **T** phải bồi thiệt hại 120.000.000 đồng, do ông **T** sử dụng khoản tiền 1.200.000.000 đồng của ông **G** để nhận chuyển nhượng thửa đất số 973 và thửa đất số 974, thấy rằng: đây là khoản tiền ông **G** chuyển giao cho ông **T**, nhờ ông **T** nhận chuyển nhượng giúp cho ông **G** thửa đất số 973 và thửa đất số 974. Ông **T** không chiếm giữ trái phép tiền của ông **G**. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện này của ông **G**.

[2.6] Ông **Nguyễn Văn T** là người có công sức bảo quản, giữ gìn 02 thửa đất số 973 và thửa đất số 974 cho ông **G** từ tháng 8/2023 đến nay. Do đó, cần buộc ông **G** thanh toán cho ông **T** chuyển giao cho ông **T** khoản tiền là 20.000.000 đồng là có căn cứ (theo Án lệ số 02/2016).

[2.7] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **G** về việc buộc ông **T** phải trả khoản tiền 100.000.000đ, mà ông **G** chi phí cho người được ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án. Tại phiên tòa ông **G** tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện nội dung này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện nội dung này là có căn cứ.

[3] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: kháng cáo của ông **Ginjiro N** là không có căn cứ để chấp nhận. Kháng cáo của ông **Nguyễn Văn T** là có căn cứ để chấp nhận. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí DSST tính lại cho phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông **Ginjiro N** phải chịu theo quy định của pháp luật. Ông **Nguyễn Văn T** không phải chịu.

[5] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông **Ginjiro N**; chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Văn T**, sửa bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng Điều 5 Luật Đất đai năm 2013. Điều 123; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Ginjiro N**.

2.1.1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên trên quyền sử dụng đất được ký kết ngày 13/7/2023 và Văn bản phụ lục thỏa thuận nhờ đứng tên trên quyền sử dụng đất được ký kết ngày 04/8/2023 giữa ông **Ginjiro N** và ông **Nguyễn Văn T** đối với thửa đất số 973 và thửa đất số 974, tờ bản đồ số 21 tại **xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** là vô hiệu.

2.1.2. Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: buộc ông **Nguyễn Văn T** phải hoàn trả cho ông **G** Nishijima 1.200.000.000 đồng mà ông **T** đã nhận của ông **G**; giao cho ông **T** được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 973 và thửa đất số 974, tờ bản đồ số 21 tại **xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**.

Thửa đất số 973 có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất số 974, có cạnh dài 47,13m; hướng Tây giáp thửa đất số 972, có cạnh dài 59,1m; hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 17,35m (3,67m + 9,01m + 4,67m); hướng Bắc giáp thửa đất số 213 có cạnh dài 22,59m và giáp thửa đất số 208, có cạnh dài 3,25m. Thửa đất số 973 có diện tích 1.058,5m².

Thửa đất số 974 có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất số 224, có cạnh dài 42,29m (14,92m + 19,48m + 10,98m + 4,91m); hướng Đông giáp thửa đất số 973, có cạnh dài 47,13m; hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 26,62m; hướng Bắc giáp thửa đất số 213, có cạnh dài 27,1m. Thửa đất số 973 có diện tích 1.010,4m².

Buộc ông **Ginjiro N** phải giao cho ông **Nguyễn Văn T** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 148924 do **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** cấp ngày 31/8/2023 cho ông **Nguyễn Văn T** đối với thửa đất 973, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất tại **xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 148923 do **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** cấp ngày 31/8/2023 cho ông **Nguyễn Văn T** đối với thửa đất 974, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất tại **xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**.

2.1.3. Buộc ông **Ginjiro N** phải thanh toán cho ông **Nguyễn Văn T** tiền công sức bảo quản, giữ gìn thửa đất số 973 và thửa đất số 974, tờ bản đồ số 21 tại **xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** là 20.000.000 đồng; buộc ông **Ginjiro N** phải bồi thường thiệt hại cho ông **Nguyễn Văn T** là 350.000.000 đồng.

Sau khi khấu trừ nghĩa vụ cho nhau, ông **T** phải hoàn trả cho ông **G** số tiền 830.000.000 đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Ginjiro N** về việc buộc ông **Nguyễn Văn T** phải bồi thường thiệt hại 120.000.000 đồng.

2.3. Áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Ginjiro N** về việc: buộc ông **Nguyễn Văn T** phải

chi trả cho ông **Ginjiro N** số tiền 100.000.000 đồng mà ông **G Nishijima** chi phí cho người được ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án.

3. **Án phí:**

Án phí dân sự sơ thẩm: ông **Ginjiro N** phải chịu 23.600.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng là 27.990.000 đồng tại Biên lai thu số 0014194 ngày 27/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, nên ông **Ginjiro N** được nhận lại số tiền 4.390.000 đồng. Ông **Nguyễn Văn T** phải chịu 36.900.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông **Ginjiro N** phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng là 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0000173 ngày 09/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Ông **Nguyễn Văn T** không phải chịu, hoàn trả cho ông **T** 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0000186 ngày 23/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành **án dân sự tỉnh Đ**).

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

Võ Thị Ngọc Dung

Phùng Anh Dũng

Trần Quốc Cường