TOÀ 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: **14**/2026/DS- PT
Ngày: 09/3/2026
V/v: "Tranh chấp HĐ đặt cọc, HĐ chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu hủy HĐ tín dụng, hủy HĐ thế chấp, hủy giấy chứng nhận QSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 **Lê Văn Thường.**

Các thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân.**

Bà **Trần Thị Kim Liên.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Toà phúc thẩm Tòa 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 **Đinh Văn Chánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2025 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng thế chấp, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 286A/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L; địa chỉ thường trú: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Số G N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là G N, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Va Sin T *và bà* Phạm Thị Hồng L*:*

+ Ông Trịnh Công S, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Số C Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là C Y, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

+ Ông Bùi Quang H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là A Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

+ Ông Trịnh Xuân Đ, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số G N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là G N, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Đặng Nữ Tuyết N; Địa chỉ: Hẻm A L, tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Hẻm A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Khánh L1, sinh năm 1986. Địa chỉ: xã C, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2. Bà Phạm Thị Phi L2; Địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tổ dân phố G, phường B, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

N*gười đại diện theo ủy quyền của bà* Đặng Nữ Tuyết N *và bà* Phạm Thị Phi L2*:* Ông Nguyễn Huy V, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số B P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B P, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Đình H1; Luật sư Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Số B P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B P, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C2; Địa chỉ: C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;, tỉnh Đắk Lắk (nay là C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Đặng Miên T1. Vắng mặt.

2. Ngân hàng TMCP Á; Địa chỉ: 1 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 1 Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Cẩm V1, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ; Địa chỉ: 152-154-156 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 1 Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3. Sở T3. Địa chỉ: D P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là D P, phường P, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Phương T2, ông Lê Kim H2; Địa chỉ: Thôn G, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn G, phường B, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông*** Lê Va Sin T***, bà*** Phạm Thị Hồng L ***là các ông*** Bùi Quang H***, ông*** Trịnh Công S***, ông*** Trịnh Xuân Đ ***cùng trình bày:***

Xuất phát từ hợp đồng đặt cọc và sự thỏa thuận của các bên, theo đó vào tháng 10/2022 vợ chồng ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L có thỏa thuận mua bán nhà với bà Đặng Nữ Tuyết N, tuy nhiên, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N nhờ bà Phạm Thị Phi L2, sinh năm 1955 đứng tên nên vợ chồng ông T và bà L có ký hợp đặt cọc với bà L2. Bà L2 là người trực tiếp đứng ra ký

hợp đồng nhận đặt cọc với vợ chồng ông T và bà L số tiền là 1.000.000.000đ thông qua hình thức chuyển khoản qua tài khoản do bà N đứng tên để mua thửa đất số 225 tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 100m^2, hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở 60m^2, đất trồng cây lâu năm 40m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA452734, vào sổ CS-33500 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 23/08/2021.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 thì giá trị chuyển nhượng của lô đất trên (có nhà trên đất) là 2.320.000.000đ.

Sau đó, hai bên thoả thuận và thống nhất số tiền giao dịch là: 2.300.000.000đ. Bên bán có cam kết chịu thuế phí, hỗ trợ vay 3 bên và hỗ trợ gia hạn nếu tiến độ thanh toán chậm.

Vợ chồng ông T và bà L đã chuyển cho bà N tổng số tiền là 1.625.000.000đ. Số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục vay Ngân hàng và Ngân hàng giải ngân cho bên mua là 675.000.000đ. Sau khi hoàn tất sẽ giải ngân đến số tài khoản người thụ tưởng số tiền là: Đặng Nữ Tuyết N, số tài khoản ngân hàng: 86047259 tại Ngân hàng A, Chi nhánh Đ1. Vợ chồng ông T, bà L đã chuyển cọc cho bà N vụ thể như sau:

- Ngày 19/10/2022 chuyển khoản 100.000.000đ nội dung chuyển khoản "PHAM THI HONG LAM chuyen tien coc thua 225 ymon".

- Ngày 24/10/2022 chuyển khoản 200.000.000đ nội dung chuyển khoản "PHAM THI HONG LAM chuyen tien coc thua 225 ymon".

- Ngày 24/10/2022 chuyển khoản 250.000.000đ nội dung chuyển khoản "PHAM THI HONG LAM chuyen tien coc thua 225 ymon".

- Ngày 24/10/2022 chuyển khoản 250.000.000đ nội dung chuyển khoản "PHAM THI HONG LAM chuyen tien coc thua 225 ymon".

- Ngày 24/10/2022 chuyển khoản 200.000.000đ nội dung chuyển khoản "PHAM THI HONG LAM chuyen tien coc thua 225 ymon".

- Đến ngày 23/11/2022 thì bà N yêu cầu vợ chồng ông T chuyển thêm 100.000.000đ nội dung chuyển khoản "PHAM THI HONG LAM chuyen tien nha thua 255 thon 7 ymon".

- Ngày 03/12/2022 chuyển khoản 100.000.000đ nội dung chuyển khoản "LE VA SIN TON chuyen tien den DANG NU TUYET NHUNG - 86047259".

- Ngày 03/12/2022 chuyển khoản 425.000.000 (nội dung chuyển khoản "LE VA SIN TON chuyen tien den DANG NU TUYET NHUNG - 86047259".

Ngày 17/12/2022, vay thế chấp tại Ngân hàng A số tiền là 600.000.000 đồng (đã giải ngân theo ủy nhiện chi vào tài khoản ĐẶNG NỮ TUYẾT NHUNG).

Theo hợp đồng cọc ngày 24/10/2022, bên bán hỗ trợ bên mua vay Ngân hàng trên chính thửa đất giao dịch để bên mua trả tiền cho bên bán. Tuy nhiên, trong

quá trình làm thủ tục vay Ngân hàng, khi Ngân hàng tiến hành xuống thẩm định đo đạc xác minh thì được biết thửa đất số 225 tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 100m^2, hình thức Sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở 60m^2, đất trồng cây lâu năm 40m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA452734, vào sổ CS-33500 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 23/08/2021 đang bị chồng lấn không đủ diện tích theo như bìa đỏ để làm thủ tục vay ngân hàng thì lúc này vợ chồng ông T và bà L mới biết là đất bị chồng lấn, không đúng diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực ngang (rộng) mặt tiền đường đi và ngang (rộng) mặt hậu chỉ có 4,55m (trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5m); Chiều dài 20m đúng với trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc định giá vay của Ngân hàng đối với thửa đất trên thấp hơn so với giá trị ban đầu mà ngân hàng hỗ trợ cho vay.

Khi chuyển nhượng bà N đã không giải thích diện tích đất thực tế, không đúng với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T và bà L ngay từ đầu.

Sau đó, vợ chồng ông T, bà L mới sang nói chuyện với chủ thửa đất 224 bên cạnh thì mới được biết, bà N đã thỏa thuận việc thửa đất mà vợ chồng ông T mua lấn 0,45m ngang chồng lên thửa đất 224, do đó diện tích thực tế ít hơn so với thỏa thuận mua bán. Như vậy, tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng và xây dựng nhà trên mảnh đất đó mặc dù nhà bà N xây chưa xong, đang trong quá trình xây dựng đã biết có sự chồng lấn đất của hàng xóm nhưng bà cố tình đưa ra thông tin gian dối từ đầu (đất bị thiếu chiều ngang) để vợ chồng ông T, bà L mua thửa đất có nhà xây cấp IV nêu trên.

Vợ chồng ông T, bà L có liên hệ nhiều lần với bà N để giải quyết việc lô đất diện tích thực tế không đúng và diện tích đất bị chồng lấn giáp ranh, bà N có cam kết (thể hiện qua phụ lục hợp đồng) làm thủ tục ký giáp ranh với 2 thửa đất kế bên, để đưa lô đất về đúng diện tích thực như trên sổ, nhưng đến nay bà N vẫn không thực hiện theo như các thỏa thuận trong hợp đồng mà cố tình lảng tránh không hợp tác trong quá trình làm việc và thực hiện các thủ tục như đã cam kết.

Trích theo bản phụ lục hợp đồng ngày 03/12/2022 Điều 6:*"Trong trường hợp Ngân hàng không cho bên B vay, do lô đất và nhà trên lô đất bên A chuyển nhượng không đúng với thực tế. Bên B sẽ ngưng hợp đồng mua bán ngày 3/11/2022 và hợp đồng cọc ngày 24/10/2022. Bên A có trách nhiệm trả lại số tiền cho Bên B đã chuyển cho bên A cụ thể là 1.625.000,000đ thời hạn 45 ngày kể từ ngày tranh chấp".*

Nay vợ chồng ông T, bà L khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà N phải có trách nhiệm như sau:

1. Trả lại cho vợ chồng ông T bà L số tiền cọc 1.625.000.000 (*Một tỉ sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc.

2. Hoàn trả lại số tiền là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), số tiền đã vay thế chấp tín dụng tại Ngân hàng A, theo ủy nhiệm chi vào tài khoản Đặng Nữ Tuyết N.

3. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Phi L2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L theo số 22027 quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01 tháng 11 năm 2022 tại văn phòng C2 số 38 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

1. Hủy hợp đồng cấp tín dụng ngày 15 tháng 12 năm 2022 tại Ngân hàng TMCP Á (A) số DLA.CN.1062.141222.

2. Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số DALBĐCN.166.141222 ngày 15 tháng 12 năm 2022 giữa bên thế chấp ông Lê Va Sin T và vợ Bà Phạm Thị Hồng L và bên nhận thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á (A).

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 746731, vào sổ CS-39862 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 16/11/2022 mang tên ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L.

Mong muốn của vợ chồng ông T*, bà* L *là sẽ trả lại cho bà* L2 *thửa đất số 225 tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất* xã C, TP B, tỉnh Đắk Lắk*, diện tích 100 m^2 (Đất ở 60 m^2, đất trồng cây lâu năm 40m^2), GCN QSDĐ số DA452734, vào sổ CS-33500 do* Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T3 *cấp ngày 23/08/2021, biến động pháp lý sang tên, mang tên ông* Lê Va Sin T *và bà* Phạm Thị Hồng L *vào ngày 16/11/2022, trên đất có căn nhà cấp 4 và sẽ nhận lại tổng số tiền 2.225.000.000 đồng (trong đó số tiền cọc 1,625,000,000 và 600.000.000 đồng đã vay thế chấp tín dụng tại* Ngân hàng A*).*

**** Nguyên đơn ông*** Lê Va Sin T***, bà*** Phạm Thị Hồng L ***trình bày***: Thống nhất với ý kiến trình bày của những người đại diện theo uỷ quyền. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

**** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà*** Đặng Nữ Tuyết N ***là ông*** Nguyễn Huy V ***trình bày:***

Bà Đặng Nữ Tuyết N là người quen biết của bà Phạm Thị Phi L2. Vì lớn tuổi và không thông thảo thủ tục nên khi bà L2 nhờ bà N giúp đỡ trong qua trình sang nhượng thửa đất số 225, tờ bản đồ 59 được cấp GCNQSDĐ số DA 452734.

Cụ thể, bà N dùng số tài khoản ngân hàng mang tên bà N, nhận chuyển khoản số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ từ người mua là vợ chồng ông T, bà L. Đồng thời bà N liên hệ với Ngân hàng để giúp vợ chồng ông T, bà L vay số tiền 675.000.000đ bằng tài sản đảm bảo là chính Quyền sử dụng đất được sang nhượng này nhưng không thành công.

Sau đó bà N nhận chuyển khoản số tiền thanh toán lần 1 là 625.000.000đ, số tiền thanh toán lần 2 là 600.000.000đ từ vợ chồng ông T, bà L.

Toàn bộ số tiền trên bà N đã gửi trả lại cho bà L2.

Kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay, gia đình ông T, bà Lâm sinh S1 ổn định trên diện tích thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 452734 nêu trên.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn không đồng ý.

**** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà*** Phạm Thị Phi L2 ***là ông*** Nguyễn Huy V ***trình bày:***

Bà Phạm Thị Phi L2 là chủ sở hữu ngôi nhà xây dựng trên thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 452734, vào sổ CS-33500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 23/8/2021 có các thông tin cụ thể: Thửa đất số 225; tờ bản đồ số 59; địa chỉ thửa đất: xã C, Tp B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích: 100m^2; hình thứ sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở 60m^2, đất trồng cây lâu năm 40m^2; thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 2043; nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 60m$^{2;}$; nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 40m^2.

Ngày 24/10/2022, bà L2 cùng vợ chồng ông T và bà L đã bàn bạc thống nhất sang nhượng cho nhau ngôi nhà nêu trên với giá 2.320.000.000 đồng và xác lập "Hợp đồng đặt cọc" với số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Số tiền còn lại là 1.320.000.000 đồng hẹn 45 ngày sau hai bên sẽ ra công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời có thoả thuận điều kiện kèm theo *"thuế phí bên bán chịu, hỗ trợ vay 3 bên, bên B hỗ trợ gia hạn nếu tiến độ thanh toán chậm"*.

Ngày 03/11/2022, bà L2 cùng vợ chồng ông T, bà L xác lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với các nội dung chính như sau: Giá chuyển nhượng: 2.320.000.000đ; Số tiền đã đặt cọc: 1.000.000.000đ; Số tiền còn lại: 1.320.000.000đ*"bên B sẽ thanh toán đầy đủ cho bên A trong vòng 10 ngày kể từ ngày 03/11/2022".* Tiếp theo các lần chuyển tiền sau ông T và bà L đã thanh toán 625.000.000đ. Như vậy số tiền còn lại là 695.000.000đ.

Sau đó, vợ chồng ông T, bà L tiến hành làm thủ tục vay Ngân hàng bằng tài sản đảm bảo chính là quyền sử dụng đất nêu trên. Trong quá trình làm thủ tục thẩm định tài sản để cho vay, Ngân hàng thông báo cho ông T, bà L diện tích thực tế thửa đất số 225 bị chồng lấn, không đúng diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Chiều rộng mặt đường và chiều rộng mặt sau là 4.55m (Trong giấy chứng nhận là 5,0m) thiếu so với giấy chứng nhận là 0,45m.

Ông T báo sự việc cho bà L2. Sau đó bà L2 đã báo với cán bộ địa chính xã C và mời Công ty Đ2 đã xác định nhà bà T2 (thửa đất liền kề) đã xây chống lấn sang thửa đất số 225 đúng 0,45m theo chiều dài 20m của thửa đất.

Vì lý do trên nên ngày 03/12/2022, bà L2 cùng vợ chồng ông T xác lập thêm ***"Phụ lục hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*** với các nội dung chính như sau: Do đất bị thiếu nên giảm giá chuyển nhượng 20.000.000đ, 2.320.000.000đ xuống thành 2.300.000.000đ và đã thanh toán 1.625.000.000đ, số tiền còn lại là 675.000.000 đồng.

"Bên A hỗ trợ Bên B đầy đủ thủ tục vay Ngân hàng" ... "Trong trường hợp Ngân hàng không cho Bên B vay, do lô đất và nhà trên lô đất Bên A chuyển nhượng không đúng với thực tế. Bên B sẽ ngưng hợp đồng mua bán ngày 03/11/2022…".

Khi Ngân hàng chấp nhận cho vay và giải ngân khoản vay 600.000.000đ thấp hơn mức đề nghị vay 75.000.000đ do đất bị chồng lấn. Vợ chồng ông T, bà L đã chuyển thanh toán 600.000.000đ. Đồng thời xác định số tiền còn thiếu 75.000.000đ sẽ trừ vào phần đất bị thiếu do chồng lấn mà không thanh toán thêm nữa và giao dịch đã hoàn thành.

Như vậy, thực tế tài sản nêu trên giá trị chỉ là: 2.225.000.000đ (2.320.000.000 - [20.000.000 + 75.000.000])

Tại nhà gia đình bà T2, vợ chồng ông T, bà L cùng bà T2 đã xác lập "Văn bản thỏa thuận" với nội dung chính là bà T2 bồi thường 150.000.000đ cho phần diện tích đất 0,45m đã xây dựng chồng lấn trái phép. Bản gốc có chữ ký đôi bên hiện ông T đang giữ.

Kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản gắn liền với đất đến nay, gia đình ông T, bà L đã sinh sống ổn định trong ngôi nhà trên diện tích thửa đất đã nhận chuyển nhượng mà không có bất kỳ tranh chấp hoặc khiếu nại gì. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn không đồng ý.

**** Người đại diện theo ủy quyền của*** ngân hàng TMCP Á ***là bà*** Nguyễn Thị Cẩm V1 ***trình bày:***

1. Ngày 15/12/2022, Ngân hàng TMCP Á (A) có ký kết với ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L các Hợp đồng: Thỏa thuận về điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DAL.CN.1776.141222, Hợp đồng cấp tín dụng số DAL.CN.1602.141222 và A đã giải ngân cho ông T và bà L theo Khế ước nhận nợ số DAL.CN. 1602.141222 (Số tham chiếu: 382111119)ngày 17/012/2022 với số tiền 600.000.000 đồng; thời hạn cho vay: từ ngày 18/12/2022 đến ngày 27/12/2037; phương thức giải ngân: chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 30694967 của ông T tại A; mục đích cho vay: bổ sung vốn mua đất tại thửa đất

số 225, tờ bản đồ số 59 tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: chuyển khoản trả cho bà N.

2. Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau: Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T và bà L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 746731 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 16/11/2022, số vào sổ cấp GCN: CS39862.

Ngày 04/6/2025, Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận được văn bản trình bày của Ngân hàng TMCP Á với nội dung: Ngày 18/4/2025 ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L đã thanh lý toàn bộ nợ vay tại A và A đã giải chấp tài sản thế chấp là thửa đất số 225, tờ bản đồ số 59, địa chỉ tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hiện tại ông T, bà L đã trả xong nợ và Ngân hàng A cũng đã giải chấp tài sản thế chấp.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của*** Văn phòng C2 ***là bà*** Trần Đặng Miên T1 ***trình bày:***

Ngày 03/11/2022, ông T, bà L và bà L2 đến Văn phòng C2 để công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với thửa đất số 225; tờ bản đồ 59 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 452734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 23/8/2021, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 07/6/2022. Khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng công chứng đã kiểm tra hồ sơ, giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên hoàn toàn tự nguyện, đã đọc kỹ hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng và đã ký tên vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện không có hành vi lừa dối ép buộc, tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất nêu trên thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định. Ông Đỗ Văn C1 là công chứng viên của Văn phòng C2 đã ký công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sửdụng đất" nói trên là đúng thẩm quyền và theo đúng trình tự thủ tục. Quá trình cung cấp hồ sơ, các bên không cung cấp hợp đồng đặt cọc cho Văn phòng công chứng.

Nay ông T và bà L khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L và bà L2, số công chứng 22027, quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng ngày 03/11/2022 tại Văn phòng C2, đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*** Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 ***là ông*** Nguyễn Văn M ***trình bày:***

1. Đối với các vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết từ mục 1 đến mục 5 theo nội dung tại Thông báo số 02/TBTL-TA ngày 06/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật xét xử theo thẩm quyền.

2. Đối với việc ông T và bà L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 746731, vào số CS-39862 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 16/11/2022 cho ông T, bà L:

Ngày 04/11/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 59, diện tích 100,0m², mục đích sử dụng: Đất ở 60,0m², Đất trồng cây lâu năm 40,0m², tại: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 452734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 23/8/2021. Được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Phi L2 ngày 07/6/2022. Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà L2 và bên nhận chuyển nhượng ông T cùng vợ là bà L được Văn phòng C2 quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2022.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 35037/PCTTĐC ngày 05/11/2022 chuyển cho Chi cục Thuế thành phố B ban hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho công dân theo quy định. Ngày 08/11/2022, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất và về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản. Ngày 09/11/2022, ông T và bà L2 đã thực hiện nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước.

Ngày 16/11/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 746731, vào số CS-39862 cho ông T, bà L là đúng quy định pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ hồ sơ vụ việc để xem xét, bác nội dung yêu cầu của ông T và bà L.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà*** Nguyễn Phương T2 ***trình bày:***

Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 224 vào khoảng tháng 5 năm 2022. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có nhà xây sẵn với diện tích đúng như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà T2 không biết việc thửa đất 224 bị lấn qua thửa 225. Đến khi bà N xây nhà trên thửa đất 225 thì mới phát

hiện ra sự việc này. Các bên bao gồm chủ đất cũ của bà N, chủ đất cũ chuyển nhượng cho bà T2 có gặp nhau để thoả thuận nhưng chủ đất cũ của bà T2 không đồng ý bồi thường. Giữa vợ chồng bà T2 và bà N có thoả thuận trao đổi với nhau về việc bồi thường nhưng chưa có xác nhận rõ ràng và cũng chưa sửa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L, cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc huỷ hợp đồng đặt cọc;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc buộc bà Đặng Nữ Tuyết N, bà Phạm Thị Phi L2 trả lại cho vợ chồng ông T bà L số tiền cọc 1.625.000.000đồng (*Một tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc buộc bà Đặng Nữ Tuyết N, bà Phạm Thị Phi L2 trả lại cho vợ chồng ông T bà L số tiền là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) là số tiền đã vay thế chấp tín dụng tại ngân hàng A, theo ủy nhiệm chi vào tài khoản của bà Đặng Nữ Tuyết N.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Phi L2 bên nhận chuyển nhượng ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L theo số 22027 quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01 tháng 11 năm 2022 tại văn phòng C2 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 746731, vào sổ CS-39862 do sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 16/11/2022 mang tên ông Lê Va Sin T và Bà Phạm Thị Hồng L.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc hủy hợp đồng cấp tín dụng ngày 15 tháng 12 năm 2022 tại Ngân hàng TMCP Á (A) số DLA.CN.1062.141222 và hủy

hợp đồng thế chấp tài sản số DALBĐCN.166.141222 ngày 15 tháng 12 năm 2022 giữa bên thế chấp ông T và vợ bà L và bên nhận thế chấp tại ngân hàng TMCP Á (A) do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L phải chịu 6.846.000 đồng. Ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L đã chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L phải nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự không có giá ngạch và nộp 76.500.000 đồng (*Bảy mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng*) án phí có giá ngạch và được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí 44.375.000 đồng (*Bốn mươi bốn triệu ba trăm bãy mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số AA/2023/0010103 ngày 20/5/2024 do ông Bùi Quang H nộp thay tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L còn tiếp tục phải nộp là 32.425.000 đồng (*Ba mươi hai triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 08/7/2025, ông Bùi Quang H là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo đề nghị:

- Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm;

- Yêu cầu triệu tập các bà Đặng Nữ Tuyết N, Phạm Thị Phi L2 để đối chất trực tiếp làm rõ trách nhiệm về hành vi che giấu diện tích bị thiếu của đất.

- Xem xét lại toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng, các chứng cứ về việc giao tiền, bàn giao đất và quá trình sử dụng thực tế.

- Buộc bị đơn hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận, đồng thời bồi thường thiệt hại phát sinh do không thực hiện đúng hợp đồng.

- Đề nghị xem xét lại việc tính án phí vì nguyên đơn đã rút yêu cầu về tín dụng 600.000.000đ mà Toà án sơ thẩm vẫn tính án phí có giá ngạch.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy

hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng thế chấp, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết là đúng pháp luật.

[2] Về tố tụng: Tại phiên toà phúc thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. Xét những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, đồng thời họ đã có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc: Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2022 giữa bên đặt cọc ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L với bên nhận đặt cọc bà Đặng Nữ Tuyết N vô hiệu. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Phi L2 bên nhận chuyển nhượng ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L theo số 22027 quyền số 11/2022TP/CC- SCC/HĐGD ngày 01 tháng 11 năm 2022 tại văn phòng C2 vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH 746731, thửa đất số 225, tờ bản đồ số 59 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 16/11/2022. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Phi L2 bên nhận chuyển nhượng ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L theo số 22027 quyền số 11/2022TP/CC- SCC/HĐGD ngày 01 tháng 11 năm 2022 tại văn phòng C2 vô hiệu là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Bỡi lẽ:

[3.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2022 của các bên được lập ra để nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 225, khi lập hợp đồng các bên đều tự nguyện thực hiện hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà L đã chuyển cho bà L2 thông qua tài khoản của bà N tổng số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất và làm thủ tục cấp đổi hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 03/11/2022, các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 03/12/2022 vợ chồng ông T chuyển khoản 100.000.000đ; ngày 03/12/2022 chuyển khoản 425.000.000đ cho bà L2. Ngày 16/11/2022 vợ chồng ông T và bà L đã được Sở T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 746731. Bị đơn đã thực hiện đúng cam kết đối với các thủ tục chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc nên việc nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc để trả lại nguyên đơn số tiền 1.625.000.000 đồng là không đúng pháp luật.

[3.2] Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 03/11/2022, bà L2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bà L đối với thửa đất số 225, tờ

bản đồ số 59, địa chỉ tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 100m^2 (có 60 m^2 đất ở và 40 m^2 đất trồng cây lâu năm); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 452734 do Sở T3 cấp ngày 23/8/2021 (Cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất ngày 07/6/2022 cho bà L2), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C2. Khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các đương sự đều là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tự nguyện giao kết, không bị ép buộc, lừa dối; hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đảm bảo về hình thức của hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/11/2022 với giá trị chuyển nhượng của lô đất có nhà trên đất đặt cọc là 2.320.000.000 đồng. Sau đó, hai bên thoả thuận và thống nhất số tiền giao dịch là 2.300.000.000 đồng. Vợ chồng ông T và bà L đã chuyển cho bà N tổng số tiền là 1.625.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục vay Ngân hàng và Ngân hàng giải ngân cho bên mua là 675.000.000 đồng, bên bán hỗ trợ bên mua vay Ngân hàng trên chính thửa đất giao dịch để bên mua trả tiền cho bên bán. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2022 giữa ông T, bà L với bà L2 đã tuân thủ cả về hình thức và nội dung, đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông T, bà L với bà L2 đều tự nguyện giao kết, không bị ép buộc, lừa dối, mục đích của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặt khác, việc thiếu một phần diện tích đất do chủ đất liền kề lấn chiếm đã xảy ra từ trước khi ông T, bà L nhận chuyển nhượng đất từ bà L2 nhưng khi nhận chuyển nhượng thì ông T, bà L không kiểm tra hiện trạng thực tế của thửa đất nên ông T, bà L cũng có lỗi. Ngoài ra ông T, bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền của bên chuyển nhượng, bà L2 cũng đã bàn giao đất cho ông T và bà L quản lý và sử dụng cho đến nay, ông T và bà L cũng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sang tên cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng của các bên là đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, quá trình nhận chuyển nhượng đất, khi làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng phía nguyên đơn đã biết hiện trạng lô đất trên bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý mua, quản lý và sử dụng mà không có ý kiến gì đối với diện tích đất bị thiếu này. Như vậy yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà L2 với bên nhận chuyển nhượng ông T và vợ bà L theo số 22027 quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01 tháng 11 năm 2022 tại văn phòng C2 bị vô hiệu là không đúng pháp luật.

[3.3] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH 746731, thửa đất số 225, tờ bản đồ số 59 do Sở T3 cấp ngày 16/11/2025 cho ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L: Tại đơn khởi kiện, ông T và bà L đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 746731 vì diện tích đất ông T, bà L đang quản lý, sử dụng không đúng với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, cụ thể: Chiều rộng mặt đường và chiều rộng mặt sau là 4.55m (Giấy chứng nhận là 5,0m), so với giấy chứng nhận là thiếu 0,45m; [Theo kết quả

đo vẽ ngày 22/8/2024 của Công ty TNHH Đ2 thể hiện: Thửa 225 có diện tích bị thiếu 10,5m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 100m^2) và bị thửa đất 224 lấn một phần chiều ngang ở phía Tây của thửa 225 và thửa 225 có lấn qua thửa 226 ở phía Đông thửa 225. Như vậy, căn cứ kết quả thẩm định, kết quả đo vẽ kỹ thuật địa chính diện tích của 02 thửa đất 224, 225 thì thực tế đất của bà T2 đã xây dựng lấn lên phần đất của ông T và bà L có tổng diện tích đất là (0,47m + 0,92m)/2 x 20m = 13,9m^2, còn đất của ông T, bà L thiếu 10,5m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù đất của ông T, bà L thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông T, bà L đã nhận đất, quản lý và sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay và cũng đã sử dụng quyền sử dụng đất trên để vay vốn tại Ngân hàng nên yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 746731, vào sổ CS-39862 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 16/11/2022 mang tên ông Lê Va Sin T và Bà Phạm Thị Hồng L là không đúng pháp luật.

[4] Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc: Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2022 giữa bên đặt cọc ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L với bên nhận đặt cọc bà Đặng Nữ Tuyết N vô hiệu; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Phi L2 bên nhận chuyển nhượng ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L theo số 22027 quyển số 11/2022TP/CC- SCC/HĐGD ngày 01 tháng 11 năm 2022 tại văn phòng C2 vô hiệu theo quy định pháp luật thì không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu của ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc: Buộc bà Đặng Nữ Tuyết N, bà Phạm Thị Phi L2 trả lại cho vợ chồng ông T bà L số tiền cọc 1.625.000.000đồng theo hợp đồng đặt cọc và buộc bà Đặng Nữ Tuyết N, bà Phạm Thị Phi L2 trả lại cho vợ chồng ông T bà L số tiền là 600.000.000 đồng tiền đã vay thế chấp tín dụng tại ngân hàng A, theo ủy nhiệm chi vào tài khoản của bà Đặng Nữ Tuyết N là đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Do không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; không phải chịu án phí giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu vì Tòa không giải quyết. Nhưng án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu 76.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng. Do đó cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về xem xét lại việc tính án phí.

[6] Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội thì nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bảnán sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc: Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2022 giữa bên đặt cọc ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L với bên nhận đặt cọc bà Đặng Nữ Tuyết N vô hiệu. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Phi L2 bên nhận chuyển nhượng ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L theo số 22027 quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01 tháng 11 năm 2022 tại văn phòng C2 vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH 746731, thửa đất số 225, tờ bản đồ số 59 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 16/11/2022 cho ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L.

2. Không chấp nhận yêu của ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L về việc: Buộc bà Đặng Nữ Tuyết N, bà Phạm Thị Phi L2 trả lại cho vợ chồng ông T bà L số tiền cọc 1.625.000.000đồng theo hợp đồng đặt cọc. Buộc bà Đặng Nữ Tuyết N, bà Phạm Thị Phi L2 trả lại cho vợ chồng ông T bà L số tiền là 600.000.000 đồng tiền đã vay thế chấp tín dụng tại ngân hàng A, theo ủy nhiệm chi vào tài khoản của bà Đặng Nữ Tuyết N.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L phải chịu 6.846.000 đồng. Ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L đã chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L phải chịu 600.000 đồng *(Sáu trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 44.375.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0010103 ngày 20/5/2024 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

H3 lại cho ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L 43.775.000 đồng (*Bốn mươi ba triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

4.2. Án phí phúc thẩm: H3 lại cho ông Lê Va Sin T và bà Phạm Thị Hồng L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0000403 ngày 18/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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 hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Lê Văn Thường