

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **70/2026/DS-PT**

Ngày 02/02/2026

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

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Danh Đại;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần, ông Lê Ngọc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 395/2025/TLPT-DS, ngày 27 tháng 10 năm 2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 02/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 506/2025/QĐXX-PT ngày 19 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng bà Đào Thị L, sinh năm 1972 và ông Phan Văn K, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Phan Hồng P, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) - Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Ngọc Q - Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh P; Địa chỉ: Số B khu K, tổ A, khu phố N, phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) - Có mặt.

2. Các bị đơn:

2.1 Vợ chồng ông Nguyễn P1, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); Ông P1 có mặt, bà Nguyễn Thị N vắng mặt, có văn bản uỷ quyền cho ông P1 tham gia tố tụng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ngô Minh T - Luật sư Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh P. Địa chỉ: B N, phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường T, tỉnh Phú Yên) - Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Nguyệt Q1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Khu phố N, phường I,

thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) - Vắng mặt, bà Q1 có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn P1 tham gia tố tụng.

+ Ông Nguyễn Phương H, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) - Vắng mặt, ông H có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn P1 tham gia tố tụng.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 và đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Ông Lê Thành C, sinh năm 1985; Thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) - Vắng mặt.

3.2 Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1923; Địa chỉ: Thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân (UBND) xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND xã B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông Lê Văn T1, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) - Vắng mặt.

+ Văn phòng C1; Địa chỉ: B H, phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn T2 - Trưởng Văn phòng C1 – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn P1 và bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn cùng trình bày:

Vợ chồng bà Đào Thị L, ông Phan Văn K với ông Nguyễn P1 là hàng xóm nên biết ông P1 được quyền sử dụng thửa đất số 349, tờ bản đồ 230-D diện tích 515m² tại thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 811903 cấp ngày 23/10/2013) và diện tích đất khoảng 300m² chưa được công nhận quyền sử dụng đất nằm gần thửa đất trên.

Ngày 18/12/2016, vợ chồng ông P1, bà N và bà Nguyễn Thị Kim H1 lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó vợ chồng ông P1 đã chuyển nhượng cho bà H1 324m² (thỏa thuận 250m² đất nằm trong thửa 349, còn lại 74m² là đất khai hoang) giá trị chuyển nhượng 265.000.000 đồng có giới cận: Tây giáp đất thổ mộ nhà ông Hồ Văn T3, Bắc giáp đất ông Lê Văn T1, Nam giáp đường bê tông, Đông giáp đất ông P1 còn lại (nằm ở vị trí phía Tây thửa đất 349) nhưng thực tế ông P1 giao diện tích 324m² thuộc thửa 349 cho bà H1.

Ngày 02/3/2020, giữa vợ chồng ông P1, bà N và 02 con Nguyễn Thị Nguyệt Q1, Nguyễn Phương H với vợ chồng bà L, ông K có lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 500m² (trong đó thỏa thuận diện tích 265m² nằm trong thửa 349, diện tích 235m² đất khai hoang), tổng giá trị chuyển nhượng là

1.100.000.000 đồng, đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông P1, bà N có giới cận: Đông giáp tường rào ông Phan Văn H2; Tây giáp ranh đất bà Nguyễn Thị Kim H1, Nam giáp đường bê tông và Bắc giáp đất (ngay bờ kè đã xây) ông Lê Văn T1 (nằm ở vị trí phía Đông thửa đất 349).

Sau khi giao tiền xong, vợ chồng ông bà tiến hành kiên móng, nâng nền cao 03m, rào lưới B40 đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Để làm thủ tục tách thửa theo các giấy thoả thuận chuyển nhượng trên nên ngày 09/6/2021, vợ chồng ông P1, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà L và bà H1 thửa đất 349 diện tích 515m² tại thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 811903 do UBND thành phố T cấp ngày 23/10/2013 cho ông Nguyễn P1 với giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng (trong đó phần vợ chồng bà L là 1.100.000.000 đồng, phần bà H1 là 200.000.000 đồng), hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, khi tiến hành làm thủ tục tách thửa đo đạc lại, thửa 349 chỉ còn 469,1m² và phần diện tích đất phía Đông vợ chồng ông bà sử dụng có 01 phần đất thuộc thửa 550 do UBND xã B quản lý.

Ngày 07/11/2023, Toà án xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc, xác định thửa đất 349, tờ bản đồ 230-D của ông P1 diện tích 469,1m² (giảm 45,9m² = 515m² - 469,1m²), vợ chồng bà L sử dụng 437,88m² (trong đó chỉ có 95,5m² thuộc thửa 349, 339m² thuộc thửa 550 do UBND xã B quản lý và 3,38m² thuộc thửa 251 của ông Lê Văn T1); còn bà H1 thì sử dụng diện tích 361,83m² thuộc thửa 349. Như vậy, ông P1 chỉ mới giao cho vợ chồng bà L 95,5m²/265m² (đất thuộc thửa 349) là còn thiếu 169,5m² theo giấy thoả thuận chuyển nhượng ngày 02/3/2020 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/6/2021; còn giao cho bà H1 361,83m²/250m² là dư 111,83m². Do diện tích đất đo đạc bị giảm nên vợ chồng bà L thống nhất diện tích đất nhận chuyển nhượng cũng giảm theo cho phù hợp.

Vì vậy, vợ chồng bà L đề nghị Toà án tiến hành đo đạc, phân chia lại thửa 349 thành 02 phần: phần bà L 241m² (nằm ở vị trí phía Đông thửa 349), phần bà H1 228,1m² (nằm ở vị trí phía Tây thửa 349) theo như bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 26/6/2024. Căn cứ khoản 1 Điều 209 Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 135 Luật đất đai và khoản 5 Điều 32 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2021, bà L và bà H1 được nhận sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 469,1m² tương ứng bà L 241m², bà H1 228,1m² theo như bản vẽ hiện trạng Toà án đo đạc ngày 26/6/2024; Yêu cầu vợ chồng ông P1, bà N hoàn trả giá trị diện tích đất 235m² do đất thuộc UBND xã B theo Giấy thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2020 là 450.000.000 đồng; Xin rút yêu cầu phần bồi thường thiệt hại chi phí nâng nền, xây dựng hàng rào 45.000.000 đồng.

2. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn P1 và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp ông Ngô Minh T cùng trình bày như sau:

Nguồn gốc diện tích đất 515m² thuộc thửa đất số 349, tờ bản đồ 230-D được UBND thị xã T cấp cho hộ bà Phạm Thị Đ (mẹ ruột ông P1) theo Nghị định 64/CP, loại đất sản xuất nông nghiệp, thời điểm cấp gồm 3 khẩu bà Đ, 02 con Quế, H; vợ chồng ông P1, bà N là giáo viên nên không được cấp. Năm 2013, ông P1 được bà Đ làm hợp đồng tặng cho và được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 811903 ngày 23/10/2013 cho cá nhân ông Nguyễn P1 diện tích 515m².

Thực tế, ngoài diện tích đất 515m² nêu trên thì ông P1 còn khai hoang thêm nên tổng diện tích đất ông P1 quản lý, sử dụng khoảng 824m². Năm 2016, vợ chồng ông P1 chuyển nhượng cho bà H1 324m² trong đó hai bên thoả thuận chuyển nhượng diện tích 250m² là đất thuộc thửa 349, còn lại 74m² là đất khai hoang không có giấy tờ và ông P1 giao cho bà H1 diện tích đất theo như hiện trạng hiện nay bà H1 sử dụng. Bà H1 trình bày bà với ông Lê Thành C hùn tiền mua thửa đất trên thì đó là cá nhân của bà với ông C, ông P1 chỉ biết giao dịch chuyển nhượng với bà H1. Tiếp đó, ngày 02/3/2020, ông P1 chuyển nhượng cho bà L diện tích đất khoảng 500m², trong đó có 265m² đất thuộc thửa 349 còn lại là đất ông P1 khai hoang không có giấy tờ và giao diện tích đất như hiện trạng hiện nay bà L sử dụng.

Năm 2023, ông P1 làm thủ tục cấp đổi sổ của thửa 349 thành sổ mới để làm thủ tục sang tên cho bà H1 và bà L thì UBND xã B tiến hành đo đạc xác định diện tích đất giảm chỉ còn 469,1m². Ngày 01/3/2023, ông Nguyễn P1 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 707585 đối với thửa đất số 349, tờ bản đồ số 230-D diện tích 469,1m². Lúc này, ông P1 mới biết thửa đất nằm gần thửa 349 mà vợ chồng ông P1 bán cho bà L đang sử dụng là thửa đất số 550 do UBND xã B quản lý. Vì diện tích đất giảm không phải do lỗi của ông P1 mà do đo đạc lại; hơn nữa lâu nay ông P1 sử dụng thửa đất số 550 nhưng không bị UBND xã nhắc nhở hay thu hồi và ông có giấy tờ chứng minh thửa đất trên là của cha ông Nguyễn Đay .

Vợ chồng ông P1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà L, ông K vì vợ chồng ông chuyển nhượng đất theo hiện trạng nên nay đo đạc lại thiếu đất vợ chồng bà L không thể yêu cầu trả lại đất lấy tiền được; Nếu vợ chồng bà L có khó khăn trong vấn đề làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì vợ chồng ông sẵn sàng hỗ trợ.

Bà Phạm Thị Đ hiện nay hơn 100 tuổi, già yếu, đang do vợ chồng ông chăm sóc, không có khả năng đi lại và tinh thần không còn minh mẫn để trình bày sự việc.

2.1 Bị đơn bà Nguyễn Thị N thống nhất lời trình bày nêu trên của ông Nguyễn P1.

2.2 Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Nguyệt Q1 trình bày:

Thống nhất nội dung trình bày của ông Nguyễn P1 và bà xin trình bày thêm: Bà Đ, bà và ông H cùng được cấp thửa đất 349, nhưng bà Đ tặng cho ông P1 thửa đất trên mà không có ý kiến của bà và ông H là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên bà và ông H không tranh chấp, thống nhất tặng cho ông P1 và cũng không có ý kiến ông P1 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L và bà H1. Do đất cấp cho hộ gia đình nên bà với ông H ký giấy thoả thuận chuyển nhượng theo yêu cầu của vợ chồng bà L, ông K, nhưng thực tế ông P1, bà N nhận tiền còn bà và ông H không nhận bất cứ khoản tiền nào. Do đó, bà không đồng ý trả lại số tiền theo yêu cầu của vợ chồng bà L, ông K.

2.3 Bị đơn ông Nguyễn Phương H: Đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn P1 thống nhất lời trình bày nêu trên của bà Nguyễn Thị Nguyệt Q1.

3. Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

trong vụ án trình bày như sau:

3.1 Bà Nguyễn Thị Kim H1 trình bày: Bà H1 là cháu của ông Nguyễn P1, là chị vợ của ông Lê Thành C. Bà và ông C biết ông P1 được quyền sử dụng diện tích đất 515m² thuộc thửa 349, tờ bản đồ 230-D, đất trồng cây hàng năm khác tại thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Ngoài diện tích đất nêu trên, ông P1 còn khai hoang khoảng hơn 300m² đất kê bên. Do đó năm 2016, bà H1 và ông C hùn tiền mua diện tích đất 324m² (chiều dài 27m, chiều rộng 12m) trong tổng diện tích đất 515m² thuộc thửa 349, tờ bản đồ 230-D nhưng để bà H1 đại diện đứng trên giấy tờ (thỏa thuận 250m² đất thuộc thửa 349, còn 74m² là đất ông P1 khai hoang chưa có giấy tờ) với giá 265.000.000 đồng, có giới cận: Tây giáp đất thô mộ ông Hồ Văn T3, Đông giáp đất ông Nguyễn P1 còn lại, B giáp ranh đất ông Lê Văn T1, Nam giáp đường bê tông. Khi nhận đất, bà H1 và ông C không đo đạc lại và tiến hành rào chắn như hiện trạng hiện nay Toà án đo đạc.

Năm 2020, ông P1 mới chuyển nhượng tiếp phần đất còn lại cho bà Đào Thị L. Để hai bên thuận tiện trong việc tách thửa đất nên ngày 09/6/2021 giữa vợ chồng bà N, ông P1 với bà H1 và bà L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 349, tờ bản đồ 230-D diện tích 515m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 811903 ngày 23/10/2013 do UBND thành phố T cấp cho ông Nguyễn P1 với giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng (trong đó phần bà L, ông K là 1.100.000.000đ, còn phần bà H1 là 200.000.000đ nhưng thực tế bà H1 đưa cho ông P1 là 265.000.000đ), hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật. Bà H1 và ông C đều không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này; tuy nhiên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà L, ông K thì bà H1 và ông C không đồng ý. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông P1 thì bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì, quá trình sử dụng nếu có tranh chấp thì bà H1 và ông C sẽ khởi kiện vụ án khác để giải quyết.

2.2 Ông Lê Thành C trình bày: Thống nhất lời trình bày nêu trên của bà Nguyễn Thị Kim H1.

2.3 Văn phòng C1 trình bày: Ngày 09/6/2021, Văn phòng C2 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N, bên nhận chuyển nhượng bà Đào Thị L và Nguyễn Thị Kim H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02846, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/6/2021. Tại hồ sơ công chứng, ông P1, bà N là người có quyền sử dụng đất trong thời kỳ hôn nhân đối với thửa đất chuyển nhượng thửa đất số 349, tờ bản đồ 230-D diện tích 515m² (đất trồng cây hàng năm khác), tại xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 811903 do UBND thành phố T cấp ngày 23/10/2013 cho cá nhân ông Nguyễn P1. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng C1 không nhận bất cứ văn bản nào tranh chấp đối với thửa đất trên và cũng không có văn bản ngăn chặn hay phong tỏa không cho chuyển dịch tài sản từ Cơ quan thi hành án. Ông P1, bà N đã được Nhà nước chứng nhận quyền sử dụng đất và không bị tranh chấp, thi hành án nên đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đồng thời tại thời điểm chuyển dịch, ông

P1, bà N, bà L và bà H1 là người có đủ năng lực hành vi dân sự tự mình thực hiện mọi vấn đề trong giao dịch về tài sản. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc. Do đó, căn cứ Điều 40 Luật công chứng 2014, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình 2014, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013 và Điều 20 Bộ luật Dân sự 2015 Văn phòng C1 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02846, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2021 là đúng theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt tại phiên toà.

2.4 Ông Lê Văn T1 trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất 251, tờ bản đồ 230-D tại thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên; phía Bắc thửa đất bà Đào Thị L đang sử dụng giáp với thửa đất 251 của ông T1. Sau khi xem bản vẽ đo đạc ngày 26/6/2024, bà L đang sử dụng diện tích đất 3,38m² của ông. Vì phần diện tích đất này khá nhỏ nên đồng ý để bà L sử dụng, không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ông già yếu nên xin vắng mặt trong quá trình Toà án xét xử vụ án.

2.5 UBND xã B: Quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt nên không có ý trình bày.

2.6 Bà Phạm Thị Đ: Quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt nên không trình bày.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số: số: 47/2025/DS-ST ngày 02/6/2025 của Toà án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk) đã quyết định:

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Phan Văn K, bà Đào Thị L về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N bồi thường thiệt hại chi phí nâng nền, xây tường rào số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Đào Thị L và ông Phan Văn K về việc yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2021, bà Đào Thị L và bà Nguyễn Thị Kim H1 được nhận sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 469,1m² tương ứng bà L 241m², bà H1 228,1m² theo như bản vẽ hiện trạng Toà án đo đạc ngày 26/6/2024; yêu cầu vợ chồng ông P1, bà N hoàn trả giá trị diện tích đất 235m² do đất thuộc UBND xã B theo Giấy thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2020 là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2020 giữa ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phương H, bà Nguyễn Thị Nguyệt Q1 với vợ chồng bà Đào Thị L, ông Phan Văn K và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N với bà Đào Thị L, Nguyễn Thị Kim H1 đã được công chứng số 02846 tại Văn phòng C1 đều vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[4] Buộc vợ chồng ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng bà Đào Thị L, ông Phan Văn K số tiền đã nhận là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng).

[5] Khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Buộc vợ chồng bà Đào Thị L, ông Phan Văn K tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại nguyên hiện trạng cho:

+ UBND xã B, thành phố T diện tích 339m² thuộc thửa đất 550 (nay là thửa 714), tờ bản đồ 231-C, địa chỉ: thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên;

+ Ông Lê Văn T1 diện tích 3,38m² thuộc thửa đất 251, tờ bản đồ 230-D, địa chỉ: thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên;

+ Ông Nguyễn P1 diện tích 95,5m² thuộc thửa đất 349, tờ bản đồ số 230-D, địa chỉ: thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

(Điều theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng do Công ty TNHH Đ1 thực hiện ngày 07/11/2023).

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

Ngày 16/06/2025, bị đơn ông Nguyễn P1 và bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng công nhận các hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn P1 và bà Nguyễn Thị N đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất ngày 02/3/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2021 là không có căn cứ. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn trả lại đất cho UBND xã B, ông T1 là ảnh hưởng tới quyền lợi của bị đơn, nên cần sửa án sơ thẩm về nội dung này để đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án, cần tuyên buộc nguyên đơn trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng (theo hợp đồng chuyển nhượng) cho bị đơn theo quy định. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn P1 và bà Nguyễn Thị N; Sửa một phần quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 02/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bị đơn nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên phiên tòa được mở lại lần thứ 2 và đương sự đã được thông đạt giấy báo phiên tòa hợp lệ, nên Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn P1 và bà Nguyễn Thị N, thấy rằng:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2020, thấy rằng: Nguyên đơn thừa nhận biết rõ nguồn gốc đất của bị đơn và biết bị đơn đã chuyển nhượng 1 phần diện tích cho bà H1, tại giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2020 thể hiện rõ nội dung này. Vì vậy, diện tích nguyên đơn nhận chuyển nhượng tại thửa đất 349 là 265 m² và một phần diện tích đất chưa được cấp GCN mà bị đơn sử dụng. Qua đo đạc thực tế thì diện tích nguyên đơn sử dụng nằm trong GCN là 95,5m², ngoài là 342,8 m².

Xét thửa đất 349 có diện tích đo đạc thực tế 469,1 m² loại đất nông nghiệp độc lập không nằm trong khu dân cư. Đối với diện tích có trong giấy chứng nhận các bên thỏa thuận tại hợp đồng 265m² (hiện trạng sử dụng 95.5m²).

Xét tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trồng cây hàng năm khác thì diện tích tối thiểu tách thửa được thực hiện theo Khoản 2 Điều 7 Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 10/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh P quy định *“Diện tích của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích 500m²”*, theo khoản 1 Điều 7 Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 10/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh P *“Các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu là 1000m²”*. Tại biên bản xác minh ngày 14/3/2025 UBND xã B cung cấp: thửa đất 349 diện tích 469,1m², loại đất trồng cây hàng năm khác nằm độc lập, không nằm trong khu dân cư, không đủ điều kiện để tách thửa.

Do đó, xét hợp đồng chuyển nhượng đất chưa được công chứng chứng thực, diện tích để tách thửa là chưa đảm bảo quy định pháp luật, hơn nữa ngoài phần đất đã được cấp giấy chứng nhận thì các bên còn thỏa thuận chuyển nhượng diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận là không đảm bảo điều kiện để hợp đồng có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật là có căn cứ.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2021: Thấy rằng, mặc dù hợp đồng này được công chứng, chứng thực theo đúng quy định, tuy nhiên các đương sự đều thừa nhận hợp đồng ký kết nhằm mục đích thực hợp đồng ngày 02/3/2020. Quá trình giải quyết vụ kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà H1 không đồng ý việc cùng sử dụng diện tích đất như nguyên yêu cầu xác định theo như nội dung đo đạc. Như đã nhận định tại mục [2.1] xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2021 mục đích là để thực hiện giao dịch vô hiệu trước đó nên giao dịch dân sự bị vô hiệu do giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2021

vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định thiệt hại phát sinh:

Do xác định các hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc các bên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn ông Phan Văn K, bà Đào Thị L tháo dỡ tài sản trên đất trả lại diện tích 339m² đất cho UBND xã B; Trả cho ông Lê Văn T1 diện tích 3,38 m² là không phù hợp; Bởi, trong vụ án này những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND xã B, ông T1 cũng không có yêu cầu độc lập, nên việc tuyên án như vậy là vượt quá phạm vi yêu cầu giải quyết của đương sự. Ngoài ra, phía gia đình bị đơn ông Nguyễn P1 đã sử dụng phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận này ổn định từ trước đến nay không bị xử lý vi phạm hành chính và chưa bị thu hồi từ các cơ quan có thẩm quyền, tương tự đối với diện tích 3,38 m² xác định trong thửa đất của ông T1, thì ông T1 cũng xác nhận từ trước tới nay hai bên sử dụng đất ổn định, không xảy ra tranh chấp và ông không có ý kiến, yêu cầu trong vụ án.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn trả lại đất cho UBND xã B, ông T1 là ảnh hưởng tới quyền lợi của bị đơn (bị đơn có thể mất quyền khởi kiện vụ án hành chính trong trường hợp có phát sinh quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến đất đai của bị đơn). Do đó, cần sửa án sơ thẩm về nội dung này để đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án, cần tuyên buộc nguyên đơn trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng (theo hợp đồng chuyển nhượng) cho bị đơn theo quy định.

[3] Từ những phân tích nhận định như trên, xét kháng cáo của bị đơn đề nghị công nhận hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [3] nêu trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm như đã phân tích nhận định trên.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bị đơn đơn ông Nguyễn P1 và bà Nguyễn Thị N thuộc trường hợp người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn P1 và bà Nguyễn Thị N; Sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 02/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk)

Áp dụng Điều 116, 117, 122, 123, 124, 408, 502 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Đào Thị L và ông Phan Văn K về việc: Yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N

với bà Đào Thị L, Nguyễn Thị Kim H1 được công chứng số 02846 tại Văn phòng C1; bà Đào Thị L và bà Nguyễn Thị Kim H3 được nhận sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 469,1m² tương ứng bà L là 241m², bà H3 là 228,1m² theo như bản vẽ hiện trạng đo đạc ngày 26/6/2024; Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N hoàn trả giá trị diện tích đất 235m² do đất thuộc UBND xã B theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2020 là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

2. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2020 giữa ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phương H, bà Nguyễn Thị Nguyệt Q1 với vợ chồng bà Đào Thị L, ông Phan Văn K và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N với bà Đào Thị L, Nguyễn Thị Kim H1 đã được công chứng số 02846 tại Văn phòng C1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng bà Đào Thị L, ông Phan Văn K số tiền đã nhận là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Phan Văn K, bà Đào Thị L về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N bồi thường thiệt hại chi phí nâng nền, xây tường rào số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

5. Buộc nguyên đơn bà Đào Thị L và ông Phan Văn K tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại cho bị đơn ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N phần diện tích đất theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2020 giữa ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phương H, bà Nguyễn Thị Nguyệt Q1 với vợ chồng bà Đào Thị L là 437,88m² (Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc ngày 07/11/2023 của Tòa án sơ thẩm, tại bản vẽ mặt bằng hiện trạng do Công ty TNHH Đ1 thực hiện ngày 07/11/2023).

6. Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn vợ chồng bà Đào Thị L, ông Phan Văn K phải chịu 10.692.000 đồng (Mười triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ và chi phí xong tại tòa án cấp sơ thẩm.

7. Về án phí:

7.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Nguyễn P1, bà Nguyễn Thị N do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn vợ chồng bà Đào Thị L và ông Phan Văn K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 23.850.000 đồng (Hai mươi ba triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008246 ngày 05 tháng 6

năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 – Đắc Lắc). H4 lại cho nguyên đơn vợ chồng bà Đào Thị L và ông Phan Văn K số tiền 23.550.000 đồng (Hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) còn lại.

7.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa PT TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắc Lắc;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắc Lắc;
- TAND khu vực 11;
- Phòng THADS khu vực 11;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Bùi Danh Đại

