

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **274/2025/DS-PT**

Ngày: 18 – 7 – 2025.

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Khuê; Bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 234/TLPT-DS ngày 04/6/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DSST ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu Vực 4 – Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 277/2025/QĐXX-PT ngày 07/07/2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Lưu Hoàng K, sinh năm 1986;

Địa chỉ: D Quốc Lộ A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Văn Công M, sinh năm 1994. Địa chỉ: A P, phường B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt;

*** Bị đơn:** Ông Võ Triệu D – sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1991; Địa chỉ: A L, Phường E, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Lê Thị Xuân T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

*** Người làm chứng:** Bà Võ Thị L – sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày có nội dung:

Vào ngày 08/01/2022, ông Lưu Hoàng K và ông Võ Triệu D có thỏa thuận về việc mua bán đất rẫy với nhau. Theo đó, ông D chuyển nhượng cho ông K một diện tích đất nông nghiệp (đất rẫy) khoảng 1.373m², thửa đất tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Giá chuyển nhượng thửa đất là 329.520.000 đồng. Thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất cho ông Võ Triệu D.

Ngay hôm đó, ông Lưu Hoàng K đã chuyển khoản cho ông D số tiền là: 200.000.000 đồng thông qua Tài khoản của bà Võ Thị L (em gái ông D). Số tiền còn lại hai bên thống nhất sau khi làm giấy tờ xong, ông K có nghĩa vụ sẽ thanh toán đủ.

Việc thỏa thuận trên, hai bên có viết giấy bán rẫy và có bà Võ Thị L làm chứng. Ông Võ Triệu D cam kết với ông Lưu Hoàng K, thửa đất này không có tranh chấp hay quy hoạch.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong, ông Lưu Hoàng K được ông Võ Triệu D ủy quyền đi làm hồ sơ pháp lý liên quan đến thửa đất mà hai bên thỏa thuận mua bán. Khoảng tháng 03/2022, sau khi được đo đạc xong, ông Lưu Hoàng K đem kết quả đo đạc này đến làm việc với Ủy ban nhân dân xã E, huyện K để làm thủ tục. Tại đây, cán bộ địa chính xã thông báo rằng: thửa đất này đã được cấp GCNQSD đất cho người khác, không phải đất của ông D.

Ngay sau đó, ông K đã thông báo về tình trạng pháp lý của thửa đất, ông D thấy không thể làm giấy tờ để chuyển nhượng đất cho ông K nên đồng ý trả lại tiền. Nhưng đến nay, ông Võ Triệu D vẫn tìm mọi cách trì hoãn, né tránh cố tình không chịu trả số tiền 200.000.000 đồng cho ông Lưu Hoàng K.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông Lưu Hoàng K đã làm đơn khởi kiện, kính đề nghị Tòa án có thẩm quyền giải quyết:

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/01/2022 giữa ông Lưu Hoàng K và ông Võ Triệu D vô hiệu;

2. Buộc ông Võ Triệu D trả lại cho ông Lưu Hoàng K tiền: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

** Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 08/01/2022, tôi có chuyển nhượng cho ông Lưu Hoàng K diện tích đất khoảng 1.500m² đất rẫy tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển là 240.000.000 triệu/1.000m². Do đất chưa có GCNQSD đất nên hai bên chỉ viết giấy tay; ông K mới giao cho tôi 200.000.000 đồng, tôi đã giao đất cho ông K sử dụng. Do đất chưa được cấp GCNQSD đất nên hai bên thỏa thuận sau khi đất được cấp bìa

mang tên tôi thì tôi sẽ giao lại bìa cho ông K làm thủ tục chuyển nhượng sang tên ông K và ông K sẽ thanh toán đủ số tiền còn thiếu cho gia đình tôi.

Ban đầu tôi bán đất của tôi với giá thỏa thuận là 240.000.000 đồng/01 sào (1.000m²), tôi đã bán hết nguyên thửa đất với giá là 2.400.000.000 đồng. Sau đó, hai bên thỏa thuận là ông K tự đi làm giấy tờ. Trong quá trình làm thủ tục giấy tờ thì phát hiện diện tích đất của tôi bị chồng lên diện tích của bà Lê Thị Xuân T (lỗi này là lỗi do khách quan từ phía cơ quan nhà nước cấp GCNQSD đất, chứ hai bên gia đình tôi và bà T không hề hay biết). Tuy nhiên, diện tích đất mà tôi đang quản lý sử dụng trước khi bán cho ông K thì giữa tôi và gia đình bà T hoàn toàn không có sự tranh chấp gì cả.

Hiện tại diện tích đất trên cấp cho người sử dụng đất giáp ranh đất của tôi là bà T, bị cấp chồng lấn lên đất của tôi; hiện nay bà T lại đang thế chấp bìa trong ngân hàng nên tôi chưa thể làm bìa đối với diện tích đất trên. Tôi và bà T không có sự tranh chấp gì với nhau cả.

Do tôi chưa làm được bìa nên chưa thể giao cho ông K để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Việc ông K khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở, bởi lẽ bản thân ông K biết đất chưa có bìa và đồng ý khi nào có bìa thì thực hiện thủ tục sang tên và giao đủ số tiền còn lại.

Nguyện vọng của tôi là sau khi chỉnh lý lại diện tích đất đang bị cấp sai trên thực tế thì tôi sẽ làm bìa và giao cho ông K để ông K trả cho tôi số tiền còn lại. Đối với toàn bộ nội dung sự việc ông Lưu Hoàng K khởi kiện tôi thì tôi không chấp nhận vì các lý do sau:

- Thứ nhất, tôi đã bán đất đầy đủ cho ông K. Khi bán thì có đầy đủ giấy tờ hợp pháp.

- Thứ hai, từ khi xảy ra vụ việc thì ông K không hề lên gặp tôi. Đồng thời, tôi liên hệ thì ông K cũng không chịu hợp tác để cùng nhau giải quyết;

- Thứ ba, vụ án này từ khi thụ lý đến buổi làm việc hôm nay, tôi không đồng ý đối với việc ông K không chịu có mặt để gặp tôi để cùng nhau giải quyết vụ án tại Tòa án. Mà ông K lại ủy quyền cho ông Văn Công M, trong khi đó ông M không biết, không nắm rõ sự việc mua bán giữa tôi với ông K. Nếu ông K đồng ý gặp trực tiếp và nói chuyện với tôi thì tôi sẽ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là sẽ trả lại số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) nhưng với điều kiện là ông K phải khôi phục lại toàn bộ hiện trạng của đất mà tôi bán cho ông K.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Xuân T trình bày: Tôi (T) không có mối quan hệ hay quen biết gì với ông Lưu Hoàng K; Tôi với ông Võ Triệu D là hàng xóm, có diện tích đất nông nghiệp cạnh sát cạnh nhau tại T, xã E,*

huyện K. Việc ông Võ Triệu D với Lưu Hoàng K mua bán, giao dịch làm ăn như thế nào thì tôi không hề biết và không nắm được thông tin gì cả.

Năm 2018 tôi được mẹ là bà Nguyễn Thị S1 cho tôi (T) diện tích đất khoảng 8.005m² tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số 36, thửa đất này đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/5/2018 mang tên Lê Thị Xuân T. Tôi đã sử dụng diện tích đất này từ thời gian đó cho đến nay, không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì cả.

Khoảng đầu năm 2023 thì tôi thấy ông Võ Triệu D có liên hệ và nói với tôi là diện tích đất của tôi được cấp có bị vấn đề gì đó và nói phải tôi phải tự đi làm lại giấy tờ liên quan đến thửa đất của tôi được cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên, tôi không đồng ý. Bởi việc cấp GCNQSD đất là thuộc vào quyền hạn, chức năng nhiệm vụ của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền còn diện tích đất mà tôi đang quản lý sử dụng với diện tích đất của ông D có bị cấp sai không, có bị chồng lấn không hay có bị chênh lệch như thế nào hay không thì tôi không biết được. Diện tích đất này đã được tôi canh tác, quản lý sử dụng và được cấp GCNQSD đất theo đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, tôi thấy diện tích đất mà của tôi đứng tên tại thôn T, xã E, huyện K thì trước giờ tôi vẫn đang quản lý, sử dụng ổn định, ranh giới đất không có gì thay đổi và tôi cũng không có bị tranh chấp hay bị ai khiếu kiện hoặc khiếu nại gì cả. Nay ông Lưu Hoàng K khởi kiện ông Võ Triệu D tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì tôi không biết, không liên quan. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người làm chứng bà Võ Thị L trình bày:* Tôi có làm chứng việc ký giấy bán rẫy giữa ông D và ông K, tôi có ký trong giấy bán rẫy ngày 08/01/2022. Khi mua rẫy, ông K có chuyển tiền cho ông D 200.000.000 đồng và chuyển qua tài khoản của tôi, sau đó tôi đã giao lại số tiền này cho ông D.

Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/TLST- DS ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, 220 và khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 123, Điều 129, khoản 1 Điều 407, khoản 1 Điều 408, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Lưu Hoàng K;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán rẫy) ký ngày 08/01/2022, giữa ông Lưu Hoàng K và ông Võ Triệu D vô hiệu;

- Buộc ông Võ Triệu D có nghĩa vụ trả cho ông Lưu Hoàng K số tiền: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Võ Triệu D nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và cho rằng khi ông giao vườn cây cho ông K thì vườn cây còn nguyên vẹn, xanh tốt, thu hoạch hàng năm. Sau khi nhận lại vườn cây, do ông K không chăm sóc nên xuống cấp, đồng thời ông K cho người đến chặt phá vườn cây. Nay ông yêu cầu ông K phải khôi phục hiện trạng hoặc đền bù thiệt hại vườn cây cho ông thì ông mới trả lại tiền cọc.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2025/TLST- DS ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu Vực 4 – Đắk Lắk).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Đối với yêu cầu của ông Lưu Hoàng K đề nghị tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 01 năm 2022 giữa ông Võ Triệu D và ông Lưu Hoàng K vô hiệu:

Ngày 08 tháng 01 năm 2022, ông Võ Triệu D ký giấy bán rẫy cho ông Lưu Hoàng K (BL75). Diện tích đất 1.373m² tại Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk) với giá 329.000.000 đồng, giấy bán rẫy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, thời điểm xác lập hợp đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi lập giấy bán rẫy, ông K đã thanh toán cho ông D số tiền 200.000.000 đồng, các bên thỏa thuận số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục sang tên.

Khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K được chính quyền địa phương thông báo phần diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Xuân T mà hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đang được thế chấp tại ngân hàng, giữa ông D và bà T cũng không thỏa thuận được việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

Vì diện tích đất chuyển nhượng đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khác, ông D và ông K không thực hiện được các thủ tục để cấp giấy chứng nhận. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông K vi phạm về hình thức lẫn nội dung nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/01/2022 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, đại diện của bị đơn cũng xác định không kháng cáo về nội dung mà cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, chỉ đề nghị xem xét buộc nguyên đơn khôi phục hiện trạng đất hoặc bồi thường thiệt hại.

[1.2] Đối với nội dung kháng cáo của ông D về việc đề nghị ông K khôi phục lại nguyên trạng đất hoặc bồi thường đối với tài sản trên đất, xét thấy:

Trong hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy, các bên không xác định tại thời điểm chuyển nhượng trên diện tích đất có những tài sản gì, gồm những loại cây trồng nào, được trồng vào thời điểm nào; không có biên bản bàn giao tài sản. Ông D và người đại diện cho rằng khi chuyển nhượng trên đất có nhiều loại cây trồng như 15 cây Sầu riêng loại A, 120 cây cà phê loại A, 150 cây tiêu loại A và ước tính tổng giá trị là 215.057.000 đồng là không đảm bảo giá trị pháp lý, bởi lẽ việc xác định loại và giá trị các loại cây trồng phải do cơ quan chuyên môn thực hiện. Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn chưa được nhận bàn giao đất. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, ông D cũng không làm đơn khởi kiện phản tố yêu cầu bồi thường giá trị vườn cây nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và đã dành quyền khởi kiện cho ông D để giải quyết bằng một vụ kiện khác là phù hợp.

[2] Từ các nhận định nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Võ Triệu D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Triệu D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/TLST- DS ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu Vực 4 – Đắk Lắk).

[2] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Võ Triệu D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông D đã nộp theo biên lai thu số 0003170 ngày 21/4/2025 tại Chi cục thi thành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh Đắk Lắk).

[3] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 4 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 4 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương