

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 161/2026/DS-PT

Ngày: 16-3-2026

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

**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 Nguyễn Duy Thuần;

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và ông Lê Trúc Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Tân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 515/2025/TLPT-DS, ngày 01 tháng 12 năm 2025 về “*T/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DSST, ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2026/QĐXXPT-DS, ngày 16 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn G, sinh 1978.

Địa chỉ: Buôn RĐ, xã EP, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G: Ông Phạm Công H, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 17 LAX, phường BMT, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn:

1. Ông Kiều Anh P, sinh năm 1973 và bà Võ Thị Ánh S, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Buôn JA, xã EP, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Võ Tá M.

3. Ông Võ Tá G.

Cùng trú tại: Thôn 4 TL, xã TĐ, tỉnh Hà Tĩnh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T.

Địa chỉ: Buôn RĐ, xã EP, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Võ Thị H.

Địa chỉ: Buôn RĐ, xã EP, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà Võ Thị Thủy H1, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Làng B 3, xã EH, tỉnh Gia Lai.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Ánh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/01/2024 của ông Phạm Văn G, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Phạm Công H trình bày:

Ngày 15/02/2015, vợ chồng ông Phạm Văn G và bà Nguyễn Thị T có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Võ Tá M 02 thửa đất gồm thửa đất 1183, 1184, tờ bản đồ số 02, diện tích lần lượt là 1430m² và 560m², tọa lạc tại xã EH, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Ông G, bà T đã trả đủ tiền và nhận 02 thửa đất 1183 và 1184 để sử dụng, năm 2018 ông G đã tháo dỡ 01 nhà cấp 4, 01 nhà gỗ nhỏ bỏ cà phê, cải tạo đất, trồng màu và xây dựng nhà nuôi chim yến. Khi chuyển nhượng gia đình ông M cho biết cả 2 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 1184 đã bị thất lạc chưa tìm thấy. Gia đình ông M cam kết sẽ tiến hành thủ tục sang tên cho vợ chồng ông G. Tháng 4/2017, gia đình ông M đã tiến hành các thủ tục sang tên thửa 1183 cho vợ chồng ông G. Năm 2019, ông G yêu cầu gia đình ông M viết tiếp giấy sang nhượng đất để đi làm các thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận đối với thửa 1184. Cuối năm 2022, ông Kiều Anh P và bà Võ Thị Ánh S ngăn cản không cho gia đình ông G tiếp tục sử dụng thửa đất 1184. Ông G đã yêu cầu UBND xã EH hòa giải nhưng không thành. Ông P và bà S cho rằng thửa đất 1184 là của ông bà là không đúng bởi lẽ: Thửa đất 1184 gia đình ông G đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Võ Tá M từ năm 2015; gia đình ông G đã sử dụng từ năm 2015 đến 2022 gia đình ông P bà S ở liền kề nhưng không ý kiến gì. Khi ông G yêu cầu đo đạc, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà S có biết và đồng ý ký giáp ranh, mà không có ý kiến gì. Tuy nhiên, hiện nay ông P, bà S đã tự ý rào thép gai bao quanh thửa đất của ông

Phạm Văn G. Vì vậy, ông Phạm Văn G nộp đơn đến Tòa án và đề nghị Tòa án nhân dân huyện KP giải quyết nhưng nội dung sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Võ Tá M và vợ chồng ông G đối với thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 02, diện tích 560m. (đo thực tế là 747 m²) là hợp pháp;

2. Buộc ông Kiều Anh P và bà Võ Thị Ánh S phải bàn giao thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 02, diện tích 560m² (đo thực tế là 747 m²), thửa đất tọa lạc tại xã EH, huyện KP, có vị trí: Đông G đất ông Mạo; Tây giáp đất ông P, bà S; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông G, bà T cho vợ chồng ông G.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Võ Thị Ánh S trình bày:*

Tôi với ông Kiều Anh P là vợ chồng, bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn G là người cùng thôn, ông Võ Tá M là bố của tôi, ông Võ Tá G là em của tôi.

Nguồn gốc thửa đất diện tích 560m² (đo thực tế là 747 m²), tọa lạc tại xã EH, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk có vị trí: Đông G đất ông Mạo; Tây giáp đất ông P, bà S; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông G, bà T là do tôi với ông P khai hoang mà có. Sau khi khai hoang thì bố tôi là ông Võ Tá M ở quê vào nên vợ chồng tôi cho ông M ở nhờ. Quá trình sử dụng lúc mới vào bố tôi có dựng lên phần đất đang tranh chấp một căn nhà gỗ, sau quá trình sử dụng căn nhà bị mục nát nên bố tôi đã bán căn nhà gỗ và xây dựng lên phần đất nói trên một ngôi nhà xây cấp 4. Sau đó UBND huyện KP đã cấp thửa đất nói trên cho bố tôi đứng tên. Sau khi biết được đất bị cấp nhầm cho bố, thì bố tôi có nói với vợ chồng tôi là “*Sau này khi bố không sử dụng nữa thì bố sẽ sang tên lại cho vợ chồng con*”. Đồng thời bố tôi đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi giữ từ năm 2007 đến nay. Khoảng năm 2011, bố tôi về quê thì bố tôi đã giao lại thửa đất và toàn bộ nhà cửa, tài sản trên đất chuồng trại, cây cối cho vợ chồng chúng tôi được định đoạt, nhưng khi đó chúng tôi không nhớ để nhờ bố làm thủ tục sang tên bìa đồ lại cho vợ chồng tôi. Sau khi được bố giao đất đến nay thì hằng năm vợ chồng tôi trồng hoa màu, đậu, bắp chứ không xây dựng kiến thiết nhà cửa gì cả. Từ đó đến nay có vài lần bố nhắc vợ chồng tôi sang tên thửa đất nói trên cho vợ chồng nhưng do khó khăn nên chưa làm thủ tục sang tên được. Đến năm 2018 ông Phạm Văn G cho xe múc đến san ủi toàn bộ căn nhà gỗ và căn nhà cấp 4, chuồng trại mà bố tôi để lại cho tôi. Sau khi ông G san ủi căn nhà xây và chuồng trại tôi có báo miệng với buôn trưởng là ông Ma Vãi (đã chết), nhưng không được giải quyết. Đến năm 2022 thì vợ chồng tôi rào kẽm gai trên trụ tạm bao quanh thửa đất nói trên, nên ông G mới khởi kiện ra tòa.

Quan điểm của tôi là: Tôi không đồng ý trả lại phần đất nói trên cho ông G, bà T vì đất trên do tôi với chồng tôi khai hoang mà có, ông Võ Tá M mượn đất của tôi để canh tác nên ông M không có quyền gì đối với thửa đất nói trên. Do vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Bị đơn ông Kiều Anh P*: Thống nhất với lời trình bày của bà Võ Thị Ánh S và không bổ sung gì thêm.

- *Tại bản tự khai ngày 27/02/2025 bị đơn ông Võ Tá M, ông Võ Tá G cùng trình bày*: Chúng tôi không có quan hệ gì với ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T, bà Võ Thị Ánh S là con gái, ông Kiều Anh P là con rể của ông Võ Tá M.

Nguồn gốc thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 040185, diện tích 560m² mục đích sử dụng đất trồng cà phê là do UBND xã EH cấp cho gia đình tôi ngày 10/09/1997. Ngày 15/9/2015 và ngày 20/9/2019 chúng tôi (Võ Tá G, Võ Tá M) có viết giấy sang nhượng thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 040185, diện tích 560m² mục đích sử dụng đất trồng cà phê tài sản trên đất là căn nhà xây cấp 4, 01 căn nhà gỗ, trên đất còn có 150 cây cà phê và cây ăn trái. Tuy nhiên, việc sang nhượng chưa qua công chứng, chứng thực. Ông G bà T chưa giao tiền cho chúng tôi. Ngoài thửa đất trên thì chúng tôi không sang nhượng cho ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T thửa đất nào khác nữa. Việc chúng tôi viết giấy sang nhượng đất này để gửi vào các con có đồng ý không thì chúng tôi không biết. Tại thời điểm sang nhượng đất thì đất trên do anh Phúc, chị Sơn đang quản lý thửa đất trên. Quan điểm của chúng tôi là không thể giao thửa đất trên mà do ông P, bà S quản lý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày*: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện với ông Phạm Văn G đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn G.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H, bà Võ Thị Thủy H1*: Vắng mặt không có lý do, nên không ghi nhận ý kiến của những người nói trên.

- Kết quả đo đạc của Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật Trắc địa Sài Gòn - Chi nhánh Đắk Lắk và kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân huyện KP ngày 26/4/2024 thể hiện: Thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 02, diện tích 560m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 040185, đo thực tế có diện tích 747m² vị trí tứ cận như sau: Phía Đông G thửa 411A, cạnh dài 18,17m; phía Tây giáp đất ông P (thửa 1181), cạnh dài 17,74m; phía Nam giáp đất đường đi, cạnh dài 42,48m; phía Bắc giáp đất ông G (thửa số 1183), 38,68m; Tài sản trên đất gồm: 11 bụi chuối, (hai cây đã có buồng); 01 cây sung; 04 cây cau mới trồng; hàng

rào kẽm gai kéo trên cây gỗ tạp dài 117m, trong đó phía giáp đường 02 dây, ba phía còn lại 01 dây

- Kết quả định giá ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện KP thể hiện như sau: Đối với diện tích đất tranh chấp là có diện tích 747m² đất số 1184, tờ bản đồ số 02, diện tích 560m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 040185, mang tên hộ Võ Tá M. Địa chỉ: xã EH, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn JA, xã EP, tỉnh Đắk Lắk)

+ Giá trị đất theo đơn giá nhà nước quy định : Diện tích 747m² đất trồng cây cà phê x 24.000 đồng/m² = 17.928.000 đồng.

+ Giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá là diện tích 747m² x 76.307 đồng/m² = 57.001.000 đồng.

+ Tài sản trên đất tại thời điểm định giá: 11 bụi chuối (27 cây) trong đó: 02 cây có buồng x 70.000đ/cây = 140.000 đồng; 25 cây chưa có buồng x 12.000đ/cây = 300.000 đồng; 01 cây sung có giá 170.000 đồng; 03 cây cau có giá 03 cây x 12.800đ/cây = 38.400 đồng; 58,64 m hàng rào kẽm gai (01 sợi) x 2.083đ/m = 122.147m; 42.98m hàng rào kẽm gai (02 sợi) x 4.166đ/m = 176.138 đồng.

Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn Ông Phạm Công H vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị HĐXX:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Võ Tá M và vợ chồng ông G đối với thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 02, diện tích 560m². (đo thực tế là 747 m²) là hợp pháp;

2. Buộc ông Kiều Anh P và bà Võ Thị Ánh S phải bàn giao thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 02, diện tích 560m (đo thực tế là 747 m²), thửa đất tọa lạc tại xã EH, huyện KP, có vị trí: Đông G thửa 411A; Tây giáp đất ông P, bà S; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông G, bà T cho vợ chồng ông G.

Bị đơn bà Võ Thị Ánh S, ông Kiều Anh P vẫn giữ nguyên quan điểm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn ông Võ Tá M, ông Võ Tá G xin vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị H, chị Võ Thị Thủy H1, bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST, ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4- Đắk Lắk đã tuyên xử: Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản

1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227, Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 108, 122, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 117, Điều 119, Điều 401 luật dân sự 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC; Án lệ số 04/2016/AL, ngày 25/5/2016 của Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Văn G công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Tá M với ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 040185, ngày 16/9/1997 cho hộ Võ Tá M diện tích 560m² (đo thực tế là 747 m²)

Buộc ông Võ Tá M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và phối hợp với ông Phạm Văn G liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: Xã EH, huyện KP (nay là xã EP, tỉnh Đắk Lắk), diện tích thực tế 747m², mục đích sử dụng đất trồng cà phê. Tọa lạc tại xã EH, huyện KP, có vị trí: Đông G thửa 411A (đất ông ông Mạo); Tây giáp đất ông P, bà S; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông G, bà T cho vợ chồng ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T. Trường hợp ông Võ Tá M không phối hợp trong việc hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông Phạm Văn G có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự thực hiện việc sang tên đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Võ Thị Ánh S, ông Kiều Anh P phải bàn giao cho ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: Xã EH, huyện KP (nay là xã EP, tỉnh Đắk Lắk), diện tích thực tế 747m² tọa lạc tại xã EH, huyện KP, có vị trí: Đông G đất ông ông Mạo; Tây giáp đất ông P, bà S; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông G, bà T cho vợ chồng ông G.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/9/2025, bị đơn bà Võ Thị Ánh S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn G.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST, ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Ánh S, hội đồng xét xử xét thấy: Bà S, ông P cho rằng nguồn gốc thửa đất 1184, tờ bản đồ số 02, diện tích 560m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 040185 do UBND huyện KP cấp ngày 16/9/1997 cho hộ Võ Tá M là do vợ chồng bà khai và sau khi khai hoang cho ông M mượn sử dụng, khoảng năm 2011 ông M về quê sinh sống thì giao lại toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông bà, trên thực tế diện tích thửa đất 1184 từ khi được cấp đất gia đình ông M sử dụng ổn định và không có tranh chấp, sau đó ông M chuyển nhượng thửa đất này cho Giáp giấy sang nhượng đất lập ngày 20/9/2019 do ông M lập, có xác nhận của ông Võ Tá G thể hiện “ ... *tôi thống nhất bàn thửa đất trên cho anh Phạm Văn G chị Nguyễn Thị T sử dụng...*”.

Việc ông M sang nhượng đất cho ông Phạm Văn G, bà Phạm Thị Thuần vợ ông M đã chết, các thành viên trong hộ không ký tên trong hợp đồng, nhưng sau khi nhận đất ông G đã san ủi toàn bộ nhà cửa, cây trồng trên đất, các con của ông M là bà S, bà Hà là người sống cùng địa phương hoàn toàn biết việc này, nhưng không có ý kiến hay phản đối gì. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chức thực theo quy định, không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng nhưng thực tế, phía ông M đã bàn giao đất cho vợ chồng ông G, bà T sử dụng, biên bản xác minh thể hiện ông Phạm Văn G là người quản lý sử dụng đất từ năm 2015 trong quá trình sử dụng ông G bà T có xây dựng công trình kiên cố và trồng cây trên thửa đất số 1183. Các bên đã thực hiện hết các nghĩa vụ trong giao dịch, nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc nên ông G, bà T chưa thể làm thủ tục sang tên và ông M cũng đề

ngiht chính quyền và ban địa chính xã EH giúp đỡ tạo điều kiện chuyển tên sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông G, bà T nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ mới. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy 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.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Ánh S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST, ngày 21/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227, Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 108, 122, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 117, Điều 119, Điều 401 luật dân sự 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC; Án lệ số 04/2016/AL, ngày 25/5/2016 của Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn G công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Tá M với ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 040185 ngày 16/9/1997 cho hộ Võ Tá M diện tích 560m² (đo thực tế là 747 m²).

Buộc ông Võ Tá M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và phối hợp với ông Phạm Văn G liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: Xã EH, huyện KP (nay là xã EP, tỉnh Đắk Lắk), diện tích thực tế 747m², mục đích sử dụng đất trồng cà phê. Tọa lạc tại xã EH, huyện KP, có vị trí: Đông

G thửa 411A (đất ông ông Mạo); Tây giáp đất ông P, bà S; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông G, bà T cho vợ chồng ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T. Trường hợp ông Võ Tá M không phối hợp trong việc hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông Phạm Văn G có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự thực hiện việc sang tên đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Võ Thị Ánh S, ông Kiều Anh P phải bàn giao cho ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: Xã EH, huyện KP (nay là xã EP, tỉnh Đắk Lắk), diện tích thực tế 747m² tọa lạc tại xã EH, huyện KP, có vị trí: Đông G đất ông ông Mạo; Tây giáp đất ông P, bà S; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông G, bà T cho vợ chồng ông G.

- Về chi phí tố tụng: Buộc Ông Võ Tá M, ông Võ Tá G, bà Võ Thị Ánh S, ông Kiều Anh P phải chịu 6.600.000đ (*Sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng*). Ông Phạm Văn G được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 6.600.000đ (*Sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng*) khi thu được từ ông Võ Tá M, bà Võ Thị Ánh S, ông Võ Tá G, ông Kiều Anh P.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án 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 thỏa 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, 7 và 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.

- Về án phí: Ông Võ Tá M, ông Võ Tá G, bà Võ Thị Ánh S, ông Kiều Anh P phải chịu 300.000đồng tiền án phí DSST; Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Văn G 2.800.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KP (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - Đắk Lắk) theo biên lai thu số AA/2023/0005508, ngày 15/01/2024.

Bị đơn bà Võ Thị Ánh S phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0000708, ngày 10/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 4- Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 4- Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Duy Thuận