TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 306/2025/DS-PT
Ngày 14 - 8 - 2025
V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr
Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương
Ông Lý Thơ Hiền

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 14 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 236/2025/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: 03/2025/DSST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 294/2025/QĐ-PT ngày 15/7/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 274/2025/QĐ-PT ngày 31/7/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi H, bà Đặng Thị N; địa chỉ: T, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là TDP4, xã K, tỉnh Đắk Lắk), đều có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn Q, xã K, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Tơ L, xã E, tỉnh Đắk Lắk), đều có mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C: Bà Phạm Thị Hồng H1, sinh năm 2003; địa chỉ: Số C L, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Luật sư Lê Xuân Anh P - Công ty TNHH MTV T; địa chỉ: Số C L, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện K (Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Đặng Thị N và ông Bùi H, người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn V trình bày:**

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 08/03/2022 bà Đặng Thị N và ông Bùi H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy san nhượng đất rẫy khô) với vợ chồng ông Huỳnh Đức C và bà Văn Thị N1, theo hợp đồng thì bà Đặng Thị N và ông Bùi Hân N2 chuyển nhượng một lô đất nông nghiệp của vợ chồng ông bà Huỳnh Đức C và bà Văn Thị N1, diện tích: 13mx50m = 650m^2, đã trừ quy hoạch đường thuộc thửa đất 685, tờ bản đồ số 53, địa chỉ Buôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với số tiền 50.000.000 đồng/mét ngang mặt đường bê tông. Tổng số tiền nhận chuyển nhượng là 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*). Lúc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Huỳnh Đức C sẽ chịu trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào làm xong, sẽ tách thửa chuyển 650 m^2 cho vợ chồng ông H, bà N (Vợ chồng bà N, ông H chịu chi phí làm thủ tục sang tên đổi chủ), sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N, ông H đã đưa trước cho ông C, bà N1 50.000.000 đồng, đến ngày 23/03/2022 bà Đặng Thị N và ông Bùi H giao thêm 500.000.000 đồng *(năm trăm triệu đồng)*. Ông C, bà N1 xin gia hạn đến ngày 23/07/2022 sẽ tiến hành làm các thủ tục tách thửa và công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đặng Thị N và ông Bùi Hân . Số tiền còn lại là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) các bên thỏa thuận sau khi ông C, bà N1 hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng thì bà Đặng Thị N và ông Bùi H thanh toán hết số tiền còn lại.

Tuy nhiên hết thời gian cam kết ông C, bà N1 vẫn không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Ngày 02/11/2022, bà Đặng Thị N và ông Bùi H đã tạo điều kiện gia hạn cho ông C, bà N1 và thực hiện thêm một số cam kết và thời hạn cho đến hết năm 2023, nhưng đến nay ông Huỳnh Đức C và bà Văn Thị N1 vẫn không thực hiện đúng những cam kết ký trong hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận, cụ thể tại "Giấy giao ước" ngày 02/11/2022 thì ông C, bà N3 có cam kết: Hai bên gia hạn thời hạn để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên cho gia đình ông H, bà N đến hết năm 2023. Nếu hết năm 2023, ông C, bà N1 không làm thủ tục sang tên đổi chủ cho ông H, bà N thì gia đình ông C, bà N1 sẽ trả lại số tiền đã nhận và tính lãi suất theo lãi Ngân hàng N4, lãi suất tính từ ngày nhận tiền.

Xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên ông Bùi H và bà Đặng Thị N đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 với ông Bùi H, bà Đặng Thị N được ký kết ngày 08/03/2022.

- Buộc ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 trả lại số tiền gốc đã nhận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng *(năm trăm năm mươi triệu đồng)* và lãi suất theo lãi suất ngân hàng tại thời điểm năm 2022 là 14%/năm, tính từ ngày 08/3/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Đặng Thị N và ông Bùi H xác định đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 564838, thửa đất số 685, tờ bản đồ số 53. Ngoài ra, bà N, ông H thay đổi một phần nội dung khởi kiện về yêu cầu tính lãi suất, đề nghị Tòa án buộc ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 trả cho bà Đặng Thị N và ông Bùi H tiền lãi suất 10% tính từ ngày 23/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 04/4/2025 với số tiền lãi là 169.278.000 đồng.

*** Bị đơn ông Huỳnh Đức C và bà Văn Thị N1 trình bày**:

Vào ngày 08/3/2022, gia đình ông C, bà N1 có sang nhượng đất nông nghiệp cho ông Bùi H và bà Đặng Thị N, với diện tích là 650 m^2, chiều ngang là 13 mét theo mặt đường bê tông, chiều dài 50 mét theo chiều dài đất của gia đình, với giá thỏa thuận là 50.000.000 đồng/mét. Ông H và bà N đã trả cho ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 550.000.000 đồng, còn lại một trăm triệu đồng lúc nào làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, ông C, bà N1 sẽ tách bìa với diện tích 650 m^2 cho ông H, bà N và mọi chi phí tách thửa ông H, bà N tự lo theo quy định pháp luật.

Đến ngày 18/6/2024, gia đình ông C, bà N1 làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ theo quy định của pháp luật đất đai năm 2024 quy định đối với đất nông nghiệp phải từ đủ 1.000 m^2 (01 sào) mới tách bìa được, so với diện tích để tách bìa, gia đình ông C, bà N1 đã gặp vợ chồng ông H, bà N để trao đổi thỏa thuận chuyển nhượng thêm cho đủ một sào để đủ diện tích tách bìa thì vợ chồng ông H, bà N không đồng ý. Khoảng tháng 7/2024, bà Đặng Thị N, ông Bùi H đã mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem tách bìa, thì ông C, bà N1 đã cho mượn nhưng đến nay vẫn chưa trả cho ông C, bà nhàn.

Nay bà N và ông H khởi kiện thì ông C, bà N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án buộc bà N và ông H phải có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà N1 và yêu cầu bà N và ông H phải nhận chuyển nhượng đất cho đủ 1.000m^2, để đủ diện tích làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện K (Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk) có quan điểm đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 117, 119, 122, 123, 131, 357, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188, Luật Đất đai năm 2013; Điều 29 Luật Hôn nhân gia đình.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị N và ông Bùi Hân .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi H, bà Đặng Thị N với ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 được ký kết ngày 08/03/2022 là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 trả lại cho bà Đặng Thị N và ông Bùi H số tiền gốc đã nhận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 trả cho bà Đặng Thị N và ông Bùi H số tiền lãi suất 10%/năm tính đến ngày 04/4/2025 là 169.278.000 đồng (một trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Tổng cộng là: 719.278.000 đồng (Bảy trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, trường hợp không thỏa thuận được về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà Đặng Thị N và ông Bùi H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 564838, thửa đất số 685, tờ bản đồ số 53, diện tích 9534,0m² địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các đương sự theo quy định.

Ngày 10/4/2025, bị đơn ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm. Bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét về phần lãi suất, còn về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền gốc là 550.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn thì phía bị đơn không có ý kiến gì. Ngoài ra phía bị đơn còn cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi H, bà Đặng Thị N với ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 được ký kết ngày 08/03/2022 là hợp đồng chính đã bị vô hiệu nên Giấy giao ước ngày 02/11/2022 giữa các bên cũng bị vô hiệu, vì đây là hợp đồng phụ và phụ thuộc vào hiệu lực của hợp đồng chính theo quy định tại khoản 4 Điều 402, Điều 407 Bộ luật Dân sự; ông C, bà N1 cũng chưa gây thiệt hại gì cho ông H, bà N. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn ông C, bà N1 trả tiền lãi suất cho nguyên đơn ông H, bà N.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên toà cũng như các đương sự đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bị đơn ông C, bà N1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông C, bà N1 và giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Toà án nhân dân Khu vực 5 – Đắk Lắk).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung và xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Tại "Giấy sang nhượng đất rẫy khô" ký kết ngày 08/3/2022 thể hiện: Ông Cân Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 sang nhượng cho vợ chồng ông H, bà N diện tích đất 650m^2 (13x15m = 650m^2) trong thửa đất diện tích 9534,0m² của gia đình ông C, bà N1 với giá thỏa thuận là 50.000.000 đồng/mét (tính theo mét mặt đường bê tông), tổng số tiền sang nhượng là 650.000.000 đồng. Gia đình ông C, bà N1 chịu trách nhiệm làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó sẽ tách bìa diện tích 650m^2 để chuyển nhượng, ông H, bà N đưa trước số tiền 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 23/3/2022 sẽ trả thêm 500.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 đồng còn lại khi sang tên đổi chủ xong sẽ thanh toán. Đúng hẹn, ngày 23/3/2022, hai bên tiếp tục ký "Giấy nhận tiền bán đất rẫy" với nội dung: Gia đình ông H, bà N giao thêm 500.000.000 đồng, tổng số tiền ông C, bà N1 đã nhận là 550.000.000 đồng. Gia đình ông C cam kết sẽ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời gian 04 tháng tính từ ngày 23/3/2022, đến ngày 23/7/2022 sẽ làm xong. Ông Bùi Hân C1 trách nhiệm tự tách bìa với diện tích 650m^2.

Tại "Giấy giao ước" ngày 02/11/2022 thể hiện nội dung: Hai bên gia hạn thời hạn để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên cho gia đình ông H, bà N đến hết năm 2023. Nếu hết năm 2023, ông C, bà N1 không làm thủ tục sang tên đổi chủ cho ông H, bà N thì gia đình ông C, bà N1 sẽ trả lại số tiền đã nhận và tính lãi suất theo lãi Ngân hàng N4, lãi suất tính từ ngày nhận tiền.

[2.2] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng:

Các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *"Giấy nhận tiền bán đất rẫy"* là hợp đồng viết tay, không được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật nên vô hiệu về mặt hình thức của hợp đồng, khi ký kết hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của luật.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 564838 đối với thửa đất số 685 tờ bản đồ số 53 tại buôn Tơ Lơ, xã E, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện K cấp ngày 18/6/2024 cho ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 thì nguồn gốc sử dụng đất là Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần với thời hạn sử dụng đất là đến năm 2054 (tức 30 năm) theo Quyết định cho phép thuê đất trả tiền một lần số 569/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND huyện K, thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/4/2054.

Theo Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 25/5/2024, giữa bên cho thuê đất là UBND huyện K với bên thuê đất là ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1, được thể hiện tại khoản 1 Điều 4 có nội dung *"Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai"*.

Tuy nhiên, ngày 08/3/2022 ông ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 đã sang nhượng cho ông Bùi H, bà Đặng Thị Ngọc M phần diện tích đất là 650m^2 thuộc thửa đất nói trên. Vì thửa đất này có nguồn gốc là trước đây do ông C, bà N1 ký kết hợp đồng giao khoán với Công ty TNHH Một thành viên C2, sau đó Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thu hồi và giao đất cho Ủy ban nhân dân huyện K quản lý, rồi đến ngày 25/5/2024 thì UBND huyện K và ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 ký kết Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 25/5/2024 và đây là hợp đồng thuê đất có thời hạn.

Bên cạnh đó, các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất là 650 m^2 đất nông nghiệp, nhưng trước khi bị đơn thực hiện xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 18/6/2024 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì trước đó ngày 29/12/2023 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã ban hành Quyết định số 45/2023/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hạn mức một số loại đất; kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa cho hộ gia đình, cá nhân; việc rà soát, công bố công khai các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk ban hành kèm theo Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND tỉnh Đ thì Điều 13 quy định.

"3. Sửa đổi, bổ sung hoản 1 Điều 11 như sau: 1. Đối với đất sản xuất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác (trừ đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi):

b) Tại các xã: Thửa đất mới được hình thành sau khi tách phải có diện tích tối thiểu 1.000 m^2."

Bị đơn ông Huỳnh Đức C và bà Văn Thị N1 cho rằng nguyên nhân không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do diện tích đất chuyển nhượng không đủ diện tích đất tối thiểu để tách thửa theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2022 giữa vợ chồng ông C, bà N1 và ông H, bà N đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và vi phạm điều cấm của luật theo Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, vì thửa đất của UBND huyện K cho thuê nên không

được chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng bị vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 trả lại cho ông Bùi H và bà Đặng Thị N số tiền gốc đã nhận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng *(Năm trăm năm mươi triệu đồng)*; Buộc ông Bùi H, bà Đặng Thị N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 564838 cho ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 với là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả lãi suất 10%/năm từ ngày 23/3/2022 đến ngày 4/4/2025 là 169.278.000đ, thì thấy:

Ngày 02/11/2022, ông C, bà N1 và ông H, bà N viết "Giấy giao ước" trong đó có nội dung *"... Nếu hết năm 2023 gia đình không làm thủ tục sang tên đổi chủ cho vợ chồng ông Bùi H, gia đình tôi sẽ trả lại số tiền nói trên và sẽ tính lãi suất theo lãi Ngân Hàng N4 (lãi suất tính từ ngày nhận tiền)*". Như vậy, đây là sự thoả thuận, cam kết của các bên trong trường hợp gia đình ông C, bà N1 không làm được thủ tục tách thửa cho ông H, bà N và nếu như các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được. Đồng thời "Giấy giao ước" này do chính phía bị đơn tự nguyện viết và sự thoả thuận không trái với quy định của pháp luật; nguyên còn đơn trình bày số tiền 550.000.000 đồng mà nguyên đơn trả tiền mua đất cho bị đơn là do vay ở Ngân hàng cũng phải trả tiền lãi suất.

Như vậy, hai bên đã thỏa thuận cụ thể về mức lãi suất trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận là mức lãi suất của Ngân hàng N4 tại thời điểm nhận tiền. Xét thấy, sau khi ký hợp đồng thì bị đơn đã nhận tổng số tiền chuyển nhượng là 550.000.000 đồng của nguyên đơn, nhưng không thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc tách thửa đất cho nguyên đơn, mặc dù nguyên đơn đã gia hạn thêm thời gian cho bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả tiền lãi suất 10%/năm kể từ ngày 23/3/2022 (Là ngày bị đơn nhận tiền của nguyên đơn) là có căn cứ, phù hợp với pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn nên cần giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông C, bà N1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1; Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Toà án nhân dân Khu vực 5 – Đắk Lắk).

- Căn cứ các điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 29 Luật Hôn nhân gia đình.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi H và bà Đặng Thị N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi H, bà Đặng Thị N với ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 được ký kết ngày 08/03/2022 là vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi H và bà Đặng Thị N số tiền gốc đã nhận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 phải trả cho ông Bùi H và bà Đặng Thị N số tiền lãi suất 10%/năm tính đến ngày 04/4/2025 là 169.278.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Tổng cộng là: 719.278.000 đồng (Bảy trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, trường hợp không thỏa thuận được về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2]. Buộc ông Bùi H và bà Đặng Thị N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 564838, thửa đất số 685, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông Huỳnh Đức C và bà Văn Thị N1.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 32.771.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng là 33.071.000 đồng (Ba mươi ba triệu không trăm bảy mươi mốt ngàn đồng).

- Trả lại cho nguyên đơn ông Bùi H và bà Đặng Thị N số tiền 13.300.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008498 ngày 24/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5 – Đắk Lắk).

[4]. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Huỳnh Đức C và bà Văn Thị N1 phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Bùi H, bà Đặng Thị N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng).

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Đức C, bà Văn Thị N1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm và

được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005783 ngày 29/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Ana (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5 – Đắk Lắk). Như vậy, ông C và bà N1 đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:
- *Tòa phúc thẩm TAND TC tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND khu vực 5;*
- *Phòng THADS khu vực 5;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Y Phi Kbuôr