

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 242 /2026/DS - PT

Ngày: 27 - 8 - 2026

V/v: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu và giải quyết hậu quả
pháp lý của hợp đồng vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ung Quang Định.

Các Thẩm phán:

1. Bà Đinh Thị Như Phượng.

2. Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2026 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2026/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 321/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Thanh N, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1982. Địa chỉ: Hẻm E T, phường I, tỉnh Gia Lai.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1970 và bà Bùi Thị H, sinh năm 1979. Địa chỉ: B P, thôn T, xã B, tỉnh Gia Lai. Bà H uỷ quyền cho ông N1.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn N1.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 4 năm 2024, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ông Hoàng Thanh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N1 và bà Bùi Thị H thửa đất số 212, tờ bản đồ số 78, diện tích 700m² (trong đó: đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 600m²); địa chỉ: Tổ G, phường I, thành phố P (nay là phường D), tỉnh Gia Lai; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BV 735899, số vào sổ cấp GCN: CH 02233 do UBND thành phố P cấp ngày 04/11/2014 cho ông Nguyễn Văn N1 và bà Bùi Thị H (gọi tắt là thửa đất số 212). Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 750.000.000 đồng và thống nhất ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng để giảm thuế thu nhập cá nhân và thuế trước bạ sang tên.

Ngày 07/5/2018, vợ chồng ông N, bà L đặt cọc trước cho ông N1, bà H số tiền 30.000.000 đồng. Ông N1, bà H có viết 01 “Giấy cột tiền” giao cho ông N, bà L giữ. Ngày 16/5/2018, ông N, bà L chuyển tiền vào tài khoản Ngân hàng của ông N1 số tiền 400.000.000 đồng để tất toán hợp đồng tín dụng, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên từ Ngân hàng và xoá thế chấp để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 18/5/2018, ông N, bà L và ông N1, bà H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng C chứng nhận ngày 18/5/2018, số công chứng: 3635, quyền số: 09 VP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, ông N, bà L đã thanh toán số tiền còn lại 350.000.000 đồng và ông N1, bà H có viết vào mặt sau của “Giấy cột tiền” với nội dung đã nhận đủ toàn bộ số tiền 750.000.000 đồng. Ông N, bà L thực hiện thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CM 624469, số vào sổ cấp GCN: CS04859 vào ngày 07/6/2018.

Ngay sau khi hoàn tất các thủ tục trên, ông N, bà L cho xe chở vật liệu đến thửa đất mà bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1 và bà Võ Thị L1 chỉ cho ông, bà theo sự hướng dẫn của ông Nguyễn Văn N1 để đào giếng và xây dựng nhà ở. Lúc này có người ra ngăn cản việc xây dựng này và nói ông là chủ của thửa đất này, từ trước tới giờ ông không bán thửa đất này cho bất kỳ ai. Vì bất ngờ về việc này, bởi vì chính bà T, bà T1 và bà L1 đã dẫn ông, bà tới hẻm H và chỉ lô đất này (lô đất mà ông, bà nhận chuyển nhượng của ông N1, bà H). Sau đó, nhiều lần ông, bà có gọi điện cho ông N1, bà H hỏi lý do vì sao hướng dẫn bà T, bà T1 và bà L1 chỉ cho vợ chồng ông tới thửa đất của người khác. Đồng thời yêu cầu ông N1, bà H phải có trách nhiệm chỉ đúng lô đất và làm văn bản bàn giao đất theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông N1, bà H cố tình trốn tránh không chỉ, ông bà còn thách đố muốn kiện gì thì kiện.

Do nghi ngờ có sự lừa dối hoặc mờ ám ở đây nên ông N, bà L nhờ cán bộ địa chính phường I và cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P cũ chỉ giúp vị trí thửa đất theo Giấy chứng nhận trên. Sau khi được dẫn tới đúng thửa đất theo Giấy chứng nhận thì ông N, bà L rất bất ngờ vì thửa đất này ở một

vị trí khác chứ không phải thửa đất mà ông N1 hướng dẫn bà T, bà T1 và bà L1 đã chỉ. Thửa đất theo Giấy chứng nhận là gần khu nghĩa địa cũ của thành phố P cũ, đây là loại đất rẫy, hiện tại chỉ có những người làm rẫy cà phê không phải khu dân cư.

Tháng 01/2019, ông N, bà L khởi kiện dân sự vợ chồng ông N1, bà H ra Tòa án nhân dân thành phố Pleiku cũ (nay Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Gia Lai) yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc ông N1, bà H trả lại số tiền 750.000.000 đồng cho ông, bà. Ngày 07/10/2019, Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ án dân sự số: 08/2019/TLST-DS về việc: “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu”. Tòa án nhân dân thành phố Pleiku giải quyết vụ án kéo dài đến tháng 4/2023 nhưng chưa có kết quả.

Như vậy, rõ ràng ông N1 đã biết thửa đất của ông bà ở đâu và không có giá trị cao nên ông đã cấu kết với bà T, bà T1, bà L1 đưa ra thông tin không đúng sự thật và cố tình chỉ thửa đất của người khác có giá trị cao hơn để chuyển nhượng với mục đích chiếm đoạt tài sản, đây là hành vi vi phạm pháp luật, có dấu hiệu của tội: “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” theo quy định tại Điều 174 Bộ luật Hình sự nên ông N, bà L đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đình chỉ giải quyết vụ án trên.

Tháng 6/2023, ông N, bà L gửi đơn đến Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh G để tố cáo các ông, bà Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị T1 và Võ Thị L1 về hành vi: “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và yêu cầu khởi tố vụ án, khởi tố bị can đối với ông, bà: N1, T, T1 và L1 theo quy định của pháp luật. Ngày 06/10/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh G đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số: 66/QĐ-CSĐT-Đ3 với lý do: Việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 212 nêu trên giữa các bên là quan hệ dân sự, không có dấu hiệu của tội phạm hình sự và hướng dẫn khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án có thẩm quyền.

Ngày 01/4/2024 ông Hoàng Thanh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn N1 và bà Bùi Thị H là vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 127 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể yêu cầu:

Phương án 1: Ông N1, bà H trả lại cho ông N, bà L toàn bộ số tiền 750.000.000 đồng và ông N, bà L chuyển nhượng lại cho ông N1, bà H thửa đất số 212.

Phương án 2: Ông N, bà L vẫn sở hữu thửa đất số 212 và ông N1, bà H phải hoàn trả lại số tiền 642.290.000 đồng là tiền chênh lệch giữa số tiền đã nhận với giá trị thực tế tài sản chuyển nhượng là 107.710.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án ông N đã đưa ra các phương án để các bên có thể thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án nhưng phía bị đơn không thống

nhất. Do đó, ông N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Thanh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L với vợ chồng ông Nguyễn Văn N1 và bà Bùi Thị H là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định.

Tại văn bản trình bày ý kiến, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Vào khoảng tháng 4 năm 2018, ông N1 có rao bán thửa đất số 212 (chiều rộng 20m, chiều dài 35m). Đến tháng 5/2018, ông Nguyễn Hoàng N2 gọi điện hỏi mua thửa đất này và hẹn gặp để trao đổi cụ thể. Gặp ông N2, ông N1 đồng ý bán nhưng Giấy chứng nhận của thửa đất hiện đang thế chấp tại Ngân hàng, nếu ông N2 mua thì thanh toán khoản nợ để Ngân hàng xuất trả Giấy chứng nhận. Theo yêu cầu của ông N2, ông N1 đã cung cấp bản phô tô Giấy chứng nhận để ông N2 đi xác minh nguồn gốc thửa đất. Khoảng 02 ngày sau ông N2 gọi thống nhất mua với số tiền 750.000.000 đồng và yêu cầu bớt 30.000.000 đồng. Ông N1 nói với vợ chồng ông N2 lô đất này ông làm ăn mua bán ngoài đường, vợ ông ở nhà không biết. Ông N2 hỏi vậy khi ký giấy chuyển nhượng ở công chứng thì sao. Sau đó ông N1 và vợ chồng ông N2 thống nhất khi ký giấy chuyển nhượng ở công chứng, vợ ông N1 có hỏi thì vợ chồng ông N2 nói là ký giấy để làm hồ sơ gia hạn vay vốn là xong. Ngày 07/5/2018, vợ chồng ông N2 gọi ông N1 ra ngoài để đặt cọc số tiền là 30.000.000 đồng.

Sau thời gian đó, ông N2 nộp tiền vào Ngân hàng và rút bản chính Giấy chứng nhận thì có một số vấn đề ông N1 thấy không ổn nên có gọi cho ông N2 nói là để hỏi địa chính phường đi xác minh thực địa cho chắc rồi mới chuyển nhượng sau. Ông N2 không chịu và bảo cứ xuống Ngân hàng trả tiền rồi lấy bản chính Giấy chứng nhận vì số tiền nộp vào Ngân hàng ông vay nóng bên ngoài phải chịu lãi suất cao, nếu ông N1 không thực hiện thì số tiền lãi ông phải chịu. Đồng thời ông N2 còn nói Giấy chứng nhận chính đúng như Giấy chứng nhận đã phô tô đưa cho ông thì sợ cái gì, ông N1 cứ xuống Ngân hàng lấy ra, nếu có chuyện gì ông N2 chịu trách nhiệm, mọi việc cứ để ông lo hết.

Ngày 16/5/2018 ông N2 nộp vào Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng. Để ông N1 làm thủ tục rút Giấy chứng nhận và giao cho vợ chồng ông N2 tự đi xóa thế chấp. Ngày 18/5/2018 vợ chồng ông N2 gọi vợ chồng ông N1 đến Văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 19/5/2018 vợ chồng ông N2 gọi ông N1 ra quán cà phê ở đường C, thành phố P để thanh toán số tiền còn lại. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N1 và vợ chồng ông N2 đã hoàn thành xong theo đúng quy định và đã được cấp Giấy chứng nhận mới đứng tên vợ chồng ông N2. Ông N1 hoàn toàn không có gian dối nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết đã thu thập tài liệu chứng cứ sau:

Ngày 26/8/2024 Tòa án đã thu thập tài liệu chứng cứ là biên bản ghi lời khai của ông Nguyễn Văn N1, ông Lê Hoàng L2, bà Nguyễn Thị Kim T2, bà

Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1 và bà Phạm Ngọc P tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh G.

Ngày 03/12/2025 Tòa án đã tiến hành thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là thửa đất số 212, tờ bản đồ số 78, diện tích 700m² (trong đó có 100m² đất ở), địa chỉ: Tổ G, phường I, thành phố P cũ (nay phường D), tỉnh Gia Lai.

1. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2026/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ Điều 4; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94; Điều 95; Điều 147; Điều 186; Điều 189; Điều 191; Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 116, Điều 118, Điều 127, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N1, bà Bùi Thị H và ông Hoàng Thanh N, bà Nguyễn Thị Mỹ L công chứng ngày 18/5/2018 đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 78, diện tích 700m² (trong đó: 100m² đất ở), địa chỉ: Tổ G, phường I, thành phố P cũ (nay phường D), tỉnh Gia Lai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 624469 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 07/6/2018 cho ông Hoàng Thanh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn N1 và bà Bùi Thị H phải trả cho ông Hoàng Thanh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền 720.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác, quyền yêu cầu thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các bên đương sự.

2. Nội dung kháng cáo:

Trong hạn luật định, ngày 03 tháng 6 năm 2026 (sửa đổi, bổ sung ngày 22/6/2026) bị đơn ông Nguyễn Văn N1 kháng cáo yêu cầu hủy Bản án số: 69/2026/DS-ST ngày 27/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Gia Lai; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N1, bà Bùi Thị H và ông Hoàng Thanh N, bà Nguyễn Thị Mỹ L là có giá trị pháp lý, bác đơn khởi kiện của ông Hoàng Thanh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L.

3. Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của

pháp luật tố tụng. Về nội dung: Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn; tuy nhiên tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm cần bổ sung thêm nội dung liên quan đến hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, tuyên buộc vợ chồng ông N và bà L phải có nghĩa vụ trả lại thửa đất kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, để bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ đất đai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2026/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ về hình thức và nội dung nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 78, diện tích 700m² (trong đó: đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 600m²), địa chỉ: Tổ G, phường I, thành phố P cũ (nay phường D) tỉnh Gia Lai giữa ông Nguyễn Văn N1, bà Bùi Thị H và ông Hoàng Thanh N, bà Nguyễn Thị Mỹ L đã được thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai. Ông N và bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CM 624469, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04859 cấp ngày 07/6/2018.

Căn cứ vào các biên bản lấy lời khai tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh G của những người làm chứng (bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Võ Thị L1) và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thể hiện: Trước khi giao kết hợp đồng, bên mua ông N đã được chỉ dẫn đến xem một thửa đất thuộc khu dân cư bằng phẳng, nằm trong khu dân cư tại hẻm H xuất phát từ chính thông tin và sự chỉ dẫn ban đầu của bên bán ông N1. Tuy nhiên, vị trí thực tế của thửa đất số 212 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông N1 có vị trí gần khu nghĩa địa cũ của thành phố P cũ; hiện trạng là đất rẫy, không phải khu dân cư sinh sống, có địa thế và giá trị thấp hơn nhiều so với thửa đất mà ông N1 chỉ dẫn trước đây.

Như vậy, bị đơn là người đang sở hữu, quản lý và sử dụng thửa đất số 212 nên phải biết rõ vị trí, hiện trạng tài sản chuyển nhượng nhưng đã cung cấp thông tin sai lệch gián tiếp qua bên thứ ba, làm cho nguyên đơn hiểu sai hoàn toàn về đối tượng giao dịch. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 127 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 để tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/5/2018 vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết

hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Các bên đều thừa nhận số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế 750.000.000 đồng (thể hiện qua Giấy cột tiền và Giấy nộp tiền mặt của Ngân hàng) và vợ chồng ông N1 đã nhận đủ số tiền này; việc trong Hợp đồng chuyển nhượng lập tại Phòng công chứng ghi giá 150.000.000 đồng là nhằm mục đích giảm nghĩa vụ tài chính. Do hợp đồng bị vô hiệu như phân tích [2.1] nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Theo đó, nghĩa vụ hoàn trả được thực hiện như sau: Bị đơn phải trả lại toàn bộ số tiền 750.000.000 đồng cho nguyên đơn và nguyên đơn trả lại thửa đất số 212 và nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 04859 cấp ngày 07/6/2018 cho bị đơn.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giá trị định giá của thửa đất tại thời điểm xét xử là 650.000.000 đồng thấp hơn so với giá hai bên thỏa thuận thực nhận 100.000.000 đồng và xác định số tiền này là phần chênh lệch trượt giá để xác định lỗi (lỗi của nguyên đơn 30% tương đương số tiền 30.000.000 đồng và lỗi của bị đơn là 70% tương đương số tiền 70.000.000 đồng) để buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 720.000.000 đồng là chưa phù hợp với quy định, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do nguyên đơn không kháng cáo nội dung này và căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét. Do đó, cấp phúc thẩm nhắc nhở cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm sau này.

[3] Ngoài ra, qua nghiên cứu hồ sơ thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng tại “Phần quyết định của bản án” không tuyên buộc nguyên đơn phải hoàn trả thửa đất và nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn là chưa đúng, ảnh hưởng đến việc thi hành án và quyền yêu cầu cơ quan Đăng ký đất đai khi thực hiện thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn theo quy định.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn N1, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định

[5] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 116, Điều 118, Điều 127, Điều 131 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 29 của 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 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn N1.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2026/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Gia Lai
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
 - 3.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N1, bà Bùi Thị H và ông Hoàng Thanh N, bà Nguyễn Thị Mỹ L, được Văn phòng C chứng nhận ngày 18/5/2018, đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 78, diện tích 700m² (trong đó: đất ở 100m²; đất trồng cây lâu năm 600m²); địa chỉ: Tổ G, phường I, thành phố P (nay là phường D), tỉnh Gia Lai; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CM 624469, số vào sổ cấp GCN: CS04859 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 07/6/2018 cho ông Hoàng Thanh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L là vô hiệu.
 - 3.2 Buộc ông Nguyễn Văn N1 và bà Bùi Thị H phải trả cho ông Hoàng Thanh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền 720.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng).
 - 3.3 Buộc ông Hoàng Thanh N, bà Nguyễn Thị Mỹ L sau khi nhận đủ số tiền 720.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng) phải trả lại thửa đất số 212, tờ bản đồ số 78 và nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CM 624469, số vào sổ cấp GCN: CS04859 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 07/6/2018 cho ông Hoàng Thanh N và bà Nguyễn Thị M cho ông Nguyễn Văn N1, bà Bùi Thị H; để ông N1 và bà H quản lý, sở hữu, sử dụng và làm thủ tục chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000098 ngày 03 tháng 7 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.
5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:
 - 6.1. 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6.2. 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 4, 6 và 7 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- TAND Khu vực 7 – Gia Lai;
- Phòng THADS Khu vực 7 – Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, Hồ sơ vụ án.

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

Ung Quang Định

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ung Quang Định

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- TAND Khu vực 7 – Gia Lai;
- Phòng THADS Khu vực 7 – Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, Hồ sơ vụ án.

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

Ung Quang Định