TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH ĐẮK LẮK	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **193**/2026/DS-PT

Ngày: 27 – 3 – 2026

"V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

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 Văn Hồng và bà Lưu Thị Thu Hường

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu T – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2026/TLPT-DS, ngày 05/02/2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do có kháng cáo của nguyên đơn anh Triệu Tân B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Triệu Tân B, sinh năm 2000; Địa chỉ: Số H A, TP D, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo ủy quyền của anh B: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số H A, TP D, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Anh B vắng mặt, bà L có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N; Địa chỉ 115 H, TDP A, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị L, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số H A, TP D, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị L và anh Triệu Tân B: Ông Phan Quang C là Luật sư Công ty L1hi nhánh H1. Địa chỉ: VP A P, số H L, phường C, TP Hà Nội. Có mặt

2/ Phòng C1, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số B Q, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng V – Chức vụ: Trưởng phòng. Có đơn xin xét

xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Triệu Tân B trình bày*:**

Vào ngày 22/6/2023 giữa anh Triệu Tân B và vợ chồng ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nội dung: Ông D, bà N chuyển nhượng cho anh B lô đất có đặc điểm: Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 45, diện tích 4431,4m^2, tại xã E, huyện K; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 240801 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 20/6/2023, đứng tên ông Huỳnh D, Lê Thị Thúy N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C1, tỉnh Đắk Lắk công chứng theo quy định. Giá chuyển nhượng thực tế là 900.000.000 đồng; ông B đã thanh toán cho ông D, bà N số tiền 600.000.000 đồng, số tiền còn lại là 300.000.000 đồng; hai bên thoả thuận khi nào hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên anh B, anh B sẽ thanh toán đủ cho ông D, bà N. Việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D, bà N thực hiện. Ông D, bà N đã giao thửa đất cho anh B quản lý sử dụng. Tuy nhiên, đến nay ông D, bà N không thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất anh B đã nhận chuyển nhượng nói trên, mặc dù anh B nhiều lần yêu cầu.

Anh B khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/6/2023 tại Phòng C1, tỉnh Đắk Lắk giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N và bên nhận chuyển nhượng là anh B đối với thửa đất trên. Yêu cầu ông D, bà N thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Đối với yêu cầu của ông D, bà N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023 vô hiệu thì nguyên đơn không đồng ý.

***- Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N phản tố trình bày như sau*:**

Vào tháng 4/2023 bà Phạm Thị L là mẹ của anh B có thoả thuận với vợ chồng tôi về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 109 trên. Hai bên thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 109 với giá 900.000.000 đồng. Ngày 17/4/2023 bà L đặt cọc cho chúng tôi 50.000.000 đồng; bà L đưa tiền và đưa giấy đặt cọc do bà L viết cho chúng tôi ký nhưng vì có ý định gian dối từ trước nên khi viết giấy đặt cọc bà L cố tình viết số tiền 50.000.000 đồng, từ số 0 thứ nhất đến số 0 thứ hai để ra một khoảng rộng để chèn thêm 01 số, không viết thành tiền bằng chữ, và xuống dòng luôn. Sau khi bà L

viết xong thì tôi – Lê Thị Thúy N có nhận thấy lạ nên sẵn cầm bút viết thành chữ "Năm mươi triệu" vào sau chỗ để trống. Thấy vậy, bà L giật lại nói không được viết nhưng khi đó tôi đã viết xong, bà L cầm giấy đặt cọc về. Sau đó, bà L nói vợ chồng tôi giao đất cho bà để bà làm thì vợ chồng tôi cũng tin tưởng dù mới đặt cọc 50.000.000 đồng chúng tôi vẫn giao đất vì nghĩ mua bán đàng hoàng. Còn hai bên thoả thuận khi nào vợ chồng tôi ký sang nhượng cho bà L thì bà L trả hết số tiền còn lại. Sau khi vợ chồng tôi làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì vào ngày 22/6/2023 vợ chồng tôi cùng bà L đến Phòng C1 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do tin tưởng nên vợ chồng tôi ký vào hợp đồng và yêu cầu bà L chuyển tiền còn lại thì bà L bỏ đi đâu. Chúng tôi đợi được 1 lúc thì không thấy bà L về và chuyển tiền trả cho chúng tôi, chúng tôi cầm luôn 02 bản Hợp đồng chuyển nhượng thì phát hiện bà L không đứng tên nhận chuyển nhượng đất mà cho anh B là con bà L đứng; đồng thời bà L không giao tiền cho chúng tôi nên chúng tôi không đồng ý chuyển nhượng cho anh B. Công chứng xong là khoảng hơn 15 giờ, chúng tôi gọi cho bà L không được thì con gái tôi gọi cho bà L, bà L nói 4 giờ chiều bà xuống chuyển tiền cho. Vợ chồng tôi chờ đến khoảng 17 ngày sau thì hai bên không giải quyết tình cảm được nên tôi đến Phòng công chứng gặp ông Trần Trọng V công chứng viên yêu cầu huỷ hợp đồng với anh B thì ông V nói để ông làm cho thông báo về việc yêu cầu huỷ hợp đồng.

Đến nay bà L cũng cấp 01 giấy bán rẫy có nội dung giao số tiền 550.000.000 đồng cho chúng tôi, sau khi xem xét giấy bán rẫy này thì chúng tôi nhận ra đây là tờ giấy vào ngày 22/6/2023 tại Phòng công chứng bà L nói chúng tôi ký giấy để lại 01 máy bơm nước và đường ống tưới cho bà L thì vợ chồng tôi đồng ý; và khi ký thì tôi chỉ đọc được một mặt giấy có nội dung để lại ống và bơm. Bà L đã tự viết vào mặt sau của tờ giấy với nội dung bán rẫy và đưa số tiền 550.000.000 đồng mà vợ chồng tôi không biết. Hoàn toàn vợ chồng tôi không hề nhận khoản 550.000.000 đồng từ bà L và khi ký giấy cũng không có nội dung thoả thuận nhận số tiền 550.000.000 đồng với bà L. Về giấy này chúng tôi sẽ có đơn yêu cầu trưng cầu giám định và đã có kết quả giám định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận việc bà L viết thêm, ghi thêm.

Chúng tôi yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023 vô hiệu hoặc tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023. Đồng thời yêu cầu huỷ Giấy bán rẫy do bà L viết đề ngày 21/6/2023; đề nghị bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đất để chuyển nhượng đất với chúng tôi theo Giấy đặt cọc ngày 17/4/2023; trường hợp bà L không tiếp tục

thực hiện việc chuyển nhượng đất với chúng tôi thì đề nghị Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2023 giữa chúng tôi và bà L, buộc bà L bàn giao lại thửa đất số 109 cho vợ chồng tôi; đối với số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, bà L không thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà L mất cọc.

Tôi yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023 vô hiệu hoặc bị huỷ theo quy định của pháp luật. Đề nghị bà L giao lại thửa đất cho vợ chồng tôi; còn vợ chồng tôi không nhận bất kỳ một khoản tiền nào của anh B; đối với số tiền bà L đặt cọc cho vợ chồng tôi 50.000.000 đồng thì bà L không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà L mất cọc.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị L trình bày:

Tôi là mẹ của anh B; do anh B ở xa nên nhờ tôi đứng ra thay anh B ký kết hợp đồng đặt cọc 17/4/2023 với ông D, bà N; và đại diên cho anh B ký các giấy tờ viết tay với vợ chồng ông bà Dư N1 cũng như giao tiền cọc, thanh toán tiền mua đất với ông bà Dư N1. Trước khi anh B và ông D, bà N1 ký Hợp đồng công chứng, tôi đã thông qua Z gửi cho bà N1 các giấy tờ cá nhân của anh B để ông bà mang qua Phòng công chứng làm Hợp đồng.

Liên quan đến nội dung tin nhắn Zalo giữa tôi với bà N1. Lý do hai bên nhắn tin trao đổi qua lại tin nhắn Zalo là do: Tôi là người thực hiện giao dịch chính với ông D, bà N1; nên hầu hết mọi vấn đề liên quan đến đất đai, tiền nong đều do tôi trao đổi, anh B chỉ ký hợp đồng tại Phòng công chứng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy giấy tờ tay ghi bán đất cho tôi; số tiền chuyển nhượng là 900 triệu đồng, nhưng hợp đồng công chứng chỉ ghi 600 triệu đồng; số tiền 300 triệu đồng còn lại tôi là người hẹn trả; cho nên con gái bà N1 có yêu cầu chuyển nhượng đất, và tài sản trên đất 900 triệu đồng thì phải ghi vào trong hợp đồng công chứng là 900 triệu đồng; Tài sản bán cho anh B, anh B đứng tên trong hợp đồng công chứng thì yêu cầu anh B phải ghi giấy nợ bà N1, ông D số tiền 300 triệu đồng. Nên bà N1 không đồng ý ghi 600 triệu đồng trong hợp đồng công chứng. Giấy bán rẫy được viết tại nhà của tôi số H A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk vào khoảng chiều tối ngày 21/6/2023. Khi đó chỉ có tôi và vợ chồng ông D, bà N1. Tôi giao cho ông D, bà N1 số tiền 550.000.000 đồng bằng tiền mặt; và hai bên thống nhất viết Giấy bán rẫy. Tôi là người viết; tôi viết xong thì ông D, bà N1 đọc từ đầu đến cuối và ký tên. Sau đó tôi có hỏi khoảng khi nào làm Bìa xong thì ông D, bà N1 nói khoảng

01 tháng nên tôi ghi thêm nội dung "tôi hẹn ngày 21/7/2023 là song bìa" và ông D, bà N1 nói còn nợ lại số tiền 300.000.000 đồng nên ông bà yêu cầu ghi nội dung "còn nợ lại (Ba trăm triệu) Khi nào sang bìa xong thì tôi chồng đủ". Toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng rẫy mà tôi đưa cho ông D, bà N1 bao gồm: 50 triệu đồng tiền đặt cọc; 550 triệu đồng đưa thêm vào ngày 21/6/2023; số tiền này là của anh B; Do tôi và anh B là mẹ con, anh B ở xa không tiện giao dịch cho nên tôi là người đứng ra giao dịch giúp thay anh B.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì tôi không đồng ý, đề nghị Toà án giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh B và bà L, Luật sư Phan Quang C trình bày:

Xét theo Điều 117 Bộ luật Dân sự thì tất cả các điều kiện về giao dịch có hiệu lực giữa ông D, bà N1 và anh B là thoả mãn; không thuộc bất kỳ một trong các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự; vì vậy, yêu cầu phản tố tuyên vô hiệu hợp đồng của bị đơn là không có căn cứ. Đồng thời yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục hợp đồng là có căn cứ nên buộc ông D, bà N1 phải có nghĩa vụ sang tên cho anh B, sau khi sang tên cho anh B xong thì anh B sẽ thanh toán cho ông D, bà N1 số tiền 300.000.000 đồng còn lại. Đối với yêu cầu phản tố đối với bà L là không đủ điều kiện để chấp nhận vì bị đơn không có quyền yêu cầu phản tố đối với người liên quan không có yêu cầu độc lập. Trong vụ án này bà L tham gia với tư cách là người liên quan gắn liền với quyền lợi của nguyên đơn. Đối với việc sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện gần nhất của bị đơn thay vì yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu huỷ Hợp đồng là không nằm trong thời hạn sửa đổi bổ sung; vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Vì vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất, đề nghị buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng; sau khi sang tên cho anh B thì anh B sẽ thanh toán cho ông D, bà N1 số tiền 300.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Phòng C1 trình bày: Sau khi kiểm tra đầy đủ hồ sơ, các bên đến yêu cầu công chứng hoàn toàn tự nguyện, đủ năng lực hành vi, tài sản chuyển nhượng không bị ngăn chặn, kê biên tôi đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023, số công chứng 1942, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HGGD.

Tuy nhiên, sau khi công chứng, ngày 17/7/2023 bên chuyển nhượng là ông

Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N đến yêu cầu Phòng công chứng và các cơ quan liên quan huỷ Hợp đồng chuyển nhượng. Tôi đã trực tiếp liên hệ với bà L bằng điện thoại thông qua số điện thoại của bà L và yêu cầu ông B, bà L đến Phòng công chứng để giải quyết về việc ông D, bà N đề nghị huỷ Hợp đồng chuyển nhượng thì bà L và ông B không đến.

Quan điểm của Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk là đồng ý với yêu cầu của ông D, bà N

- Người làm chứng ông Nguyễn Thanh H trình bày: Vào ngày 21/6/2023 tại nhà tôi ở địa chỉ H A, phường A, thị xã B. Tôi chứng kiến vợ tôi là bà Phạm Thị L có đưa cho vợ chồng ông D, bà N số tiền 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi đưa tiền vợ tôi có viết giấy bán rẫy và cho ông D, bà N ký tên vào tờ giấy này. Vì lý do tôi bận rộn nhiều công việc không có thời gian tham gia tố tụng tại tòa án. Cho nên tôi xin vắng mặt tại các buổi làm việc, họp, hoà giải và công khai chứng cứ, đối chất. Đồng thời đề nghị tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt tôi tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có). Đề nghị tòa án không tiến hành triệu tập tôi tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại Kết luận giám định số 1476/KL-KTHS ngày 12/01/2024 của Phòng K Công an tỉnh Đ kết luận:

Tại trang 2 của Giấy bán rẫy cần giám định ký hiệu A: Dòng chữ có nội dung "(Ba trăm triệu) Khi nào sang bìa xong thì tôi chồng đủ" (dòng thứ 1 tính từ trên xuống) được viết sau khi viết dòng chữ liền kề phía dưới có nội dung "và đồng thời khi vợ chồng tôi bán" (dòng thứ 2 tính từ trên xuống).

Tại trang 2 của Giấy bán rẫy cần giám định ký hiệu A: Dòng chữ có nội dung "tôi hẹn ngày 21/7/2023 là sang bìa." (dòng thứ 11, 12 tính từ trên xuống) có dấu hiệu bị viết thêm.

Tại Kết luận giám định số 1383/KL-KTHS ngày 28/8/2024 của Phòng K Công an tỉnh Đ kết luận:

Tại Trang 1 của Giấy bán rẫy cần giám định ký hiệu A, xác định: Chữ "thêm" tại dòng thứ 21 (tính từ trên xuống), chữ số "5" (liền trước số "50.000.000" tại dòng thứ 21 (tính từ trên xuống), chữ viết "(năm trăm", "còn nợ lại" tại dòng thứ 22 (tính từ trên xuống) so với các chữ viết còn lại là chữ viết thêm.

Tại Kết luận giám định số 45/KL-KTHS ngày 12/5/2025 của V1 đã kết luận:

"Chữ "thêm", chữ số "5" hàng trăm triệu trong số "550.000.000" tại dòng chữ viết thứ 21; các chữ "(năm trăm"', "còn nợ lại" tại dòng chữ viết thứ 22 tính từ trên xuống trên trang 1 mẫu cần giám định ký hiệu A là các chữ, chữ số được viết thêm.

Các chữ "(Ba trăm triệu) Khi nào sang bìa xong thì tôi chồng đủ" tại dòng chữ viết thứ nhất tính từ trên xuống trên trang 2 mẫu cần giám định ký hiệu A là các chữ được viết thêm.

Tại Công văn số 2706/C09-P5 ngày 08/9/2025, V1 đã giải thích rõ thêm về Kết luận giám định như sau: "*Theo nghiệp vụ Giám định tài liệu: Các chữ viết, chữ số được kết luận là viết thêm tại mục 5.1 và 5.2 của Kết luận giám định được hiểu là các chữ viết, chữ số được viết thêm vào khoảng trống của tài liệu nhằm làm thay đổi nội dung của tài liệu".*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk đã quyết định:

[1] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Triệu Tân B về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023 giữa ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N và anh Triệu Tân B.

[2] Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N.

- Tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023 giữa ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N và anh Triệu Tân B, chuyển nhượng thửa đất số 109, tờ bản đồ số 45, diện tích 4431,4m^2, tại xã E, huyện K nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 240801 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 20/6/2023, đứng tên ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N.

Về xử lý hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023 bị huỷ: Hợp đồng bị hủy bỏ không có hiệu lực từ thời điểm giao kết; các bên không phải hoàn trả gì cho nhau.

- Tuyên huỷ Giấy bán rẫy đề ngày 21/6/2023 giữa bà Phạm Thị L và ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N và bà Phạm Thị L theo Giấy đặt cọc ngày 17/4/2023.

Ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N không phải trả lại cho bà Phạm Thị L số tiền 50.000.000 đồng đã nhận cọc.

Buộc bà Phạm Thị L phải bàn giao lại cho ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N thửa đất số 109, tờ bản đồ số 45, diện tích 4431,4m^2, tại xã E, huyện K nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk; cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2025, nguyên đơn anh Triệu Tân B và người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L cùng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm

Bị đơn giữ nguyên ý kiến của mình, không đồng ý yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không trình bày tranh luận gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Triệu Tân B và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của TAND Khu vực 8 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ 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 nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết và xét xử theo trình tự phúc thẩm, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Về quan hệ tranh chấp: Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" là phù hợp.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án phải triệu tập một số người tham gia tố tụng đến phiên tòa như ông Trần Trọng V- trưởng Văn phòng C2 Đắk Lắk, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và ông V có đơn xin xét xử vắng mặt, đối với yêu cầu triệu các giám định viên thì qua nghiên cứu nội dung Kết luận giám định và văn bản giải thích kết luận giám định đã rõ. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy không cần thiết phải triệu tập giám định viên, những người tham gia tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng không có mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 BLTTDS để xét xử vắng mặt những người này và công bố lời khai của họ tại phiên tòa.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo nguyên đơn anh Triệu Tân B và kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh D và bà Lê Thị Thúy N với anh Triệu Tân B ngày 22/6/2023 đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 45, diện tích 4431,4m² tại xã E, huyện K (nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk) xuất phát từ giao dịch đặt cọc ngày 17/4/2023 giữa bà Phạm Thị L với nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng ông Triệu Tân B là người đứng tên nhận chuyển nhượng theo sự thống nhất từ phía bên mua, việc thay đổi chủ thể đứng tên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được phía bên bán là ông Dư bà Nhiều tự nguyện đồng ý ký vào hợp đồng cho nên về chủ thể tham gia giao dịch là không vi phạm quy định pháp luật.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện giao dịch, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy bên mua (cụ thể là bà L) đã có hành vi thiếu trung thực trong việc thể hiện nội dung thanh toán tiền chuyển nhượng, cụ thể:

Theo Kết luận giám định của Phòng K Công an tỉnh Đ và Kết luận giám định của V1 – Bộ C3, một số nội dung trong Giấy bán rẫy ngày 21/6/2023 đã được xác định là chữ viết và chữ số **được viết thêm sau khi tài liệu đã được lập**, bao gồm:

- Chữ số **"5" trong số tiền "550.000.000 đồng"**;

- Các cụm từ **"(năm trăm...)", "còn nợ lại", "(Ba trăm triệu) Khi nào sang bìa xong thì tôi chồng đủ"**;

Tại Công văn giải thích kết luận giám định của V1, cơ quan giám định cũng xác định các chữ viết, chữ số nêu trên được viết thêm vào khoảng trống của tài liệu nhằm làm thay đổi nội dung của tài liệu.

Như vậy, có căn cứ xác định nội dung thể hiện số tiền 550.000.000 đồng trong giấy bán rẫy không phản ánh đúng nội dung ban đầu của tài liệu, do đã bị sửa đổi, bổ sung sau khi các bên ký tên và việc thay đổi nội dung tài liệu nhằm có lợi cho phía bên mua cụ thể là bà L trước khi các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C2 - ngày 22/6/2023.

Mặt khác, các bên đều thừa nhận việc giao nhận tiền chuyển nhượng tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023 chưa được thực hiện thêm, vì phía bên mua sẽ thanh toán tiền sau khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, trên thực tế bên mua không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận. Theo quy định tại Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015, bên có nghĩa vụ mà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền.

Như vậy, việc bên nhận chuyển nhượng đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đã

thỏa thuận bằng việc có hành vi thiếu trung thực là viết thêm nội dung tài liệu nhằm thể hiện việc đã giao thêm khoản tiền 550.000.000 đồng, đồng thời sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C2 cho đến nay, nguyên đơn anh B cũng như bà L vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng như thỏa thuận khi đặt cọc, đã làm cho mục đích của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đạt được.

Theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015, một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng làm cho mục đích của việc giao kết hợp đồng không đạt được. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023 là có căn cứ. Tuy nhiên, về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bản án sơ thẩm buộc bà L bàn giao lại đất và tài sản trên đất lại cho ông D bà N là khó khăn trong công tác thi hành án, bởi lẽ: Quá trình giải quyết vụ án, ông D bà N cho rằng chỉ bán đất cho bà L, đã giao đất cho bà L quản lý sau khi đặt cọc, bà L thì cho rằng mua giúp ông B, ông B trình bày đang quản lý sử dụng thửa đất. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa lại bản án sơ thẩm, tuyên buộc ông B và bà L phải có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng thửa đất 109 và tài sản trên đất cho ông D bà N thì mới đảm bảo việc thi hành án. Ngoài ra, sau khi ông D bà N đã giao đất cho bà L cũng như ông B quản lý sử dụng canh tác cho đến nay, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định ông B đã trồng được 17 cây sầu riêng được định giá là 6.001.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D bà N trình bày thể hiện đồng ý trả lại cho ông B trị giá tài sản này. Do đó, cần buộc ông D bà N phải trả lại cho ông B trị giá 17 cây sầu riêng là 6.001.000 đồng là phù hợp.

[2.2]. Xét nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2023, Giấy bán rẫy ngày 21/6/2023 và số tiền các bên đã giao nhận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đối với **Hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2023**, các bên đều thừa nhận việc giao kết và thực hiện giao dịch đặt cọc là có thật là tự nguyện nên phát sinh quyền và nghĩa vụ như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc này, theo đó bà L đã giao cho ông D bà N 50.000.000 đồng tiền cọc.

Sau đó, các bên ký kết thỏa thuận theo giấy bán rẫy ngày 21/6/2023, mặc dù kết luận giám định xác định một số nội dung trong tài liệu được viết thêm sau khi tài liệu đã được lập, đặc biệt là chữ số **"5" trong số tiền "550.000.000 đồng"** đã bị viết thêm. Tuy nhiên, việc sửa đổi này không làm mất giá trị toàn bộ của tài liệu, mà chỉ làm mất hiệu lực đối với phần nội dung bị sửa đổi trái với ý chí của bên ký do các bên đều đã ký ghi rõ họ tên vào Giấy nhận tiền này thì phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với những nội dung đã thỏa thuận, cụ thể: Phần nội dung "giao thêm" số tiền 50.000.000 đồng vẫn có hiệu lực, còn số tiền 500.000.000 đồng không có hiệu lực.

Như vậy, sau khi đặt cọc các bên đã thỏa thuận chuyển số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng thành nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng và ông D bà N đã tiếp tục nhận thêm của bà L số tiền 50.000.000 đồng tổng cộng các bên đã giao, nhận số tiền 100.000.000 đồng nhằm mục đích thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng

quyền sử dụng đất. Như vậy, về bản chất số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc đã được chuyển sang nghĩa vụ thanh toán nên cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên như bản án sơ thẩm là phù hợp.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng đã bị hủy bỏ như nhận định tại mục [2.1] nên Bản án sơ thẩm đã tuyên huỷ giao dịch giữa bà Phạm Thị L với vợ chồng ông D bà N theo giấy bán rẫy ngày 21/6/2023 là phù hợp. Tuy nhiên chưa giải quyết hậu quả của việc hủy giao dịch này là thiếu sót, bởi lẽ bà L đã giao (thanh toán) cho ông D bà N tổng cộng 100.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử cần sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông D bà N phải trả lại cho bà L 100.000.000 đồng là phù hợp.

Từ những phân tích lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Triệu Tân B, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Về án phí:

- Án phí DSST: Do sửa một phần bản án sơ thẩm, bị đơn ông D bà N phải chịu án phí DSST có giá ngạch đối với tổng số tiền 106.001.000 đồng phải trả lại cho bà L và ông B là 5% x 106.001.000đ = 5.300.000 đồng (làm tròn), khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng, ông D bà N còn phải nộp 5.000.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của anh B về tranh chấp hợp đồng không được chấp nhận nên anh B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của ông D, bà N; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí DSPT: Nguyên đơn anh Triệu Tân B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Triệu Tân B và chấp nhận một phần kháng cáo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk.

[2]. Căn cứ các Điều 274, khoản 1 Điều 275, Điều 280, Điều 328, Điều 351, khoản 4 Điều 422, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Triệu Tân B về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023 giữa ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N và anh Triệu Tân B.

[2.2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023 giữa ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N và anh Triệu Tân B, đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 45, diện tích 4431,4m^2, tại xã E, huyện K nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 240801 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 20/6/2023, đứng tên ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N. Buộc bà Phạm Thị L và anh Triệu Tân B phải trả lại cho ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N quyền sử dụng thửa đất số 109, tờ bản đồ số 45, diện tích 4431,4m^2, tại xã E, huyện K nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk cùng các tài sản trên đất. Buộc ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N phải trả cho anh Triệu Tân B trị giá 17 cây sầu riêng là 6.001.000 đồng (Sáu triệu không trăm lẻ một nghìn đồng).

- Huỷ giao dịch giữa bà Phạm Thị L và ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N theo Giấy bán rẫy đề ngày 21/6/2023. Buộc ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N phải trả lại cho bà L số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N về việc hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N và bà Phạm Thị L theo Giấy đặt cọc ngày 17/4/2023. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bà Phạm Thị L bị mất số tiền cọc 50.000.000 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Anh Triệu Tân B phải chịu 750.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.750.000 đồng chi phí định giá tài sản (anh B đã chi phí xong).

- Buộc anh Triệu Tân B phải hoàn trả cho ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N các chi phí giám định tại Công an tỉnh Đ là: 5.500.000 đồng và 5.820.000 đồng, tổng cộng là 11.320.000 đồng (Mười một triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

- Anh Triệu Tân B phải chịu 2.827.500 đồng chi phí giám định tại V1 Bộ C3,

(anh B đã chi phí xong).

[4] Về án phí:

Nguyên đơn anh Triệu Tân B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0004160 ngày 12/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Đắk Lắk); anh Triệu Tân B còn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Huỳnh D, bà Lê Thị Thúy N phải chịu 5.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai số AA/2022/0004214 ngày 06/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk (nay là Thi hành án dân sự khu vực 8 - Đắk Lắk), ông D bà N còn phải nộp thêm 5.000.000 đồng.

Nguyên đơn anh Triệu Tân B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh B và bà L mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai số 0002320 và 0002324 cùng ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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, 7a 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.

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

***Nơi nhận**:*
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 8;
- THADS tỉnh Đắk Lắk (KV 8);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ VA.

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

(đã ký)

Bùi Danh Đại

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Thái Lan

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA