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

Bản án số: 95/2026/DS-PT
Ngày 06 - 02 - 2026

V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà 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: Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

Các Thẩm phán: Ông Lý Thơ Hiền; ông Nguyễn Duy Thuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 381/2025/TLPT-DS ngày 27/10/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 06/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 489/2025/QĐ-PT ngày 15/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2026/QĐ-PT ngày 14/01/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H; địa chỉ: Khu phố E, xã S, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Hồ Thị Phi Â; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. Bà Hồ Thị Bích N; địa chỉ: Khu phố N, Phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Hồ Việt Đ1; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồ Châu T; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Hồ Đức P, bà Dương Thị L; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Trương Công Đ2; địa chỉ: Thôn P, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4. Bà Lê Thị Mỹ M; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

5. Bà Trương Thị L1; địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bà L1: Ông Trương Công Đ2; địa chỉ: Thôn P, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản uỷ quyền ngày 20/12/2024); Vắng mặt.

6. Ông Hồ R, bà Nguyễn Thị T1 (Đều đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông R, bà T1:

6.1. Ông Hồ Châu T; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6.2. Ông Hồ Đức P; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6.3. Ông Hồ N1; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6.4. Bà Hồ Thị Phi Â; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

6.5. Bà Hồ Thị Bích N; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6.6. Ông Hồ Việt Đ1; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6.7. Ông Hồ Như Z (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Z: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; Chị Hồ Thị Xuân N2, sinh năm 1989; Anh Hồ Châu T2, sinh năm 1988; Chị Hồ Trâm A, sinh năm 2003; Cùng địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Chị Hồ Thị Kim T3, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn L, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

6.8. Bà Hồ Thị N3 (Đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N3:

+ Ông Phan S (Đã chết).

+ Anh Phan Châu T4, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn P, xã Ô, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Anh Phan Châu B, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

+ Chị Phan Thị Châu N4, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Anh Phan Châu C, sinh năm 1989; Vắng mặt.

+ Anh Phan Châu T5, sinh năm 1991; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Hồ Thị Phi Â.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H trình bày:

Năm 2008, vợ chồng ông Đ, bà H có mua của bà Trương Thị L1 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 31,5m^2 gắn liền với diện tích đất 150m^2 (31,5m x 5m), thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ 255D, tại khu phố N, phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk) với giá 180.000.000 đồng (tương đương hơn 10 cây vàng tại thời điểm mua nhà đất). Đất có tứ cận: Đông giáp nhà bà Ngô Thị C1, T6 giáp Hương lộ A, Nam giáp nhà ông Hồ R, B1 giáp nhà ông G. Hai bên có lập giấy mua bán và ông Trương Công Đ2 (là em của bà L1) có làm giấy xác nhận tại địa phương việc mua bán nhà đất này, bên bán có giao cho nguyên đơn giấy xác nhận có nhà riêng của ông Hồ Việt Đ1. Nguyên đơn đã giao tiền đủ và bên bán cũng giao nhà đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2008. Hiện trạng trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, nhà vệ sinh, tường gạch xây bao quanh thửa đất.

Khi mua nhà, nguyên đơn có biết nguồn gốc nhà đất này của ông Hồ Việt Đ1 bán cho bà Trương Thị L1 vào năm 2001, sau đó bà L1 không có nhu cầu ở nên uỷ quyền cho ông Trương Công Đ2 bán lại cho nguyên đơn. Do đó, giữa nguyên đơn và vợ chồng ông Hồ Việt Đ1, bà Lê Thị Mỹ M có làm giấy mua bán nhà ngày 04/3/2008, được UBND phường I xác nhận việc mua bán nhà này để đảm bảo việc mua bán nhà đất có nguồn gốc rõ ràng. Sau đó, nguyên đơn có sửa chữa lại nhà, làm trần, nhà bếp và sân sau để cho người khác thuê lại, một thời gian sau các con của nguyên đơn ở để tiện việc đi học. Nguyên đơn sử dụng đất và đóng thuế nhà, đất cho Nhà nước đầy đủ.

Khoảng 08 năm sau thời điểm nguyên đơn mua nhà đất và đến ở, do mâu thuẫn nhỏ mà bà Hồ Thị Phi Â và bà Hồ Thị Bích N tranh chấp, ngăn cản và đổ đất đá phía trước sân nhà. Trước đó, từ năm 2001 đến năm 2019 vợ chồng ông Hồ R, bà Nguyễn Thị T1 và các con sống bên cạnh không có ai ngăn cản hay tranh chấp đối với nhà đất này. Ông Nguyễn Văn H1 chỉ là người giới thiệu nguyên đơn mua nhà đất nên không liên quan gì trong vụ án này.

Quá trình hoà giải tại Toà án, ông Đ2, bà H đồng ý trả tiền giá trị chênh lệch là 750.000.000 đồng cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; còn bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao quyền sử dụng 151,1m^2 đất và nhà ở tranh chấp nói trên cho nguyên đơn. Đồng thời, yêu cầu bà Hồ Thị Phi Â và Hồ Thị Bích N phải chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất, dọn hết đất đá trước sân nhà để trả lại hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn. Tuy nhiên, do không thống nhất được nên việc thỏa thuận không thành.

Nay ông Đ2, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 04/3/2008 giữa ông Đ2, bà H với vợ chồng ông Hồ Việt Đ1 và bà

Lê Thị Mỹ M, được UBND phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên xác nhận ngày 02/4/2008 là có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất 150m^2 (đo đạc thực tế 151,1m^2), trên đất có căn nhà cấp 4 và công trình phụ, trong đó có 31,5m^2 đất làm nhà ở quy hoạch thổ cư và 119,6m^2 đất hàng năm khác theo Bản vẽ hiện trạng thửa đất; yêu cầu bà Hồ Thị Phi Â và bà Hồ Thị Bích N chấm dứt hành vi đổ đất trước nhà.

Đối với đơn phản tố của bà Hồ Thị Phi Â yêu cầu Tòa án tuyên giao dịch mua bán nhà đất giữa ông Hồ Việt Đ1 với ông Lê Hoàng Đ vô hiệu, buộc ông Đ, bà H phải trả lại đất và chấm dứt hành vi ngăn cản bị đơn đổ đất trước thửa đất, thì ông Đ và bà H không đồng ý. Vì từ năm 2001, vợ chồng ông Đ1, bà M đã chuyển nhượng nhà đất này cho bà L1 quản lý, sử dụng ổn định, đến năm 2008 bà L1 không còn nhu cầu ở nữa nên chuyển nhượng lại toàn bộ nhà, đất này cho nguyên đơn và nguyên đơn cũng đã nhận quản lý, sử dụng nhà đất này từ đó đến nay, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ. Vợ chồng ông Đ1, bà M và gia đình ông Hồ R sống bên cạnh không ai phản đối hay tranh chấp gì việc mua bán nhà đất này. Nay ông R, bà T1 đã chết thì bà Â và bà N tranh chấp cho rằng phần đất này phải được chia thừa kế là không đúng. Văn tự mua bán bản phô tô do bị đơn bà Â cung cấp cho Tòa án là bản đã bị huỷ bỏ, không có giá trị.

Bị đơn bà Hồ Thị Phi Â và bà Hồ Thị Bích N, có người đại diện uỷ quyền là ông Lý Mạnh D trình bày:

Năm 1965, cha mẹ bị đơn là ông Hồ R, bà Nguyễn Thị T1 có tạo lập được diện tích 418m^2 đất nông nghiệp, tại khu phố N, phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Nhà nước cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP cho hộ gia đình gồm 07 khẩu là: Ông Hồ R, bà Nguyễn Thị T1, Hồ Châu T, Hồ Đức P, Hồ Việt Đ1, Hồ Thị Phi Â và Dương Thị L. Bà Hồ Thị Bích N và Nguyễn Thị V do đã ra ở riêng nên được cân đối riêng, ông Hồ Như Z làm cán bộ nên không được cân đối. Sau đó, cha mẹ có chia cho mỗi người con 01 lô đất xây dựng nhà ở, nhưng ông Hồ Việt Đ1 đã bán đất nên không còn chỗ ở, vì vậy gia đình có cho đất để ông Đ1 xây dựng nhà ở trên đất dự phòng của hộ gia đình thuộc thửa số 367, tờ bản đồ số 255D, việc cho đất này chỉ nói miệng, các anh em cũng không ai phản đối gì. Ông Đ1 đã xây ngôi nhà cấp 4 diện tích 31,5m^2 để ở cùng vợ con. Sau này, ông Đ1 bán nhà cho bà Trương Thị L1 và bà L1 bán cho ông Lê Hoàng Đ. Khi ông Đ1 bán nhà thì gia đình không biết, đến năm 2017 gia đình bà Â với vợ chồng ông Đ xảy ra tranh chấp. Ông Đ1 nói rằng chỉ bán nhà diện tích 31,5m^2 chứ không bán đất. Cha mẹ có 09 người con là Hồ Thị Phi Â, Hồ Thị Bích N, Hồ Việt Đ1, Hồ Đức P, Hồ Châu T, Hồ Như Z, Hồ N1 (hai em Hồ Văn L2 và Hồ Thị T7 chết lúc còn nhỏ). Cha mẹ chết, năm 2019 các anh chị em họp phân chia di sản thừa kế thống nhất giao lại thửa đất tranh chấp cho bà Â nên bà Â tiến hành đổ đất và rào chắn thửa đất để quản lý thì ông Lê Hoàng Đ ngăn cản cho rằng đất này là của ông đã mua của ông Hồ Việt Đ1.

Thửa đất này cha mẹ khi còn sống chưa cho ai nên việc ông Hồ Việt Đ1 bán lại 31,5m^2 đất là không đúng. Hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn với ông Đ1 là giả nhằm hợp thức hóa, giá tiền mua bán sửa chữa từ 110.000.000 đồng thành 180.000.000 đồng, văn tự không có chữ ký bên mua và bên bán nhưng Ủy ban vẫn ký xác nhận là sai quy định.

Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bà Â có đơn kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán đất giữa ông Lê Hoàng Đ với ông Hồ Việt Đ1 là vô hiệu; yêu cầu ông Đ, bà H phải trả lại đất cho gia đình bà Â, còn ông Đ1 trả lại tiền cho người mua nhà, giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật; buộc ông Lê Hoàng Đ chấm dứt hành vi ngăn chặn bà Â đổ đất và rào chắn trên đất của bà.

Bà Â thừa nhận ranh giới thửa đất tranh chấp ổn định không thay đổi từ khi ông Hồ Việt Đ1 xây dựng nhà ở cho đến nay.

Bị đơn ông Hồ Việt Đ1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 255D là do cha mẹ ông tạo lập. Năm 1996, gia đình được Nhà nước cân đối theo Nghị định 64/CP giao 200m^2 đất thổ cư, 200m^2 đất thổ cư dự phòng, 84m^2 đất quy hoạch giao thông và 418m^2 đất vườn. Năm 2001, vợ chồng ông Đ1, bà M có bán cho bà Trương Thị L1 01 ngôi nhà diện tích 31,5m^2 bằng giấy viết tay, đến khoảng năm 2008 bà L1 có bán lại cho ông Lê Hoàng Đ và nhờ vợ chồng ông Đ1 ký lại giấy chuyển nhượng. Nay ông Đ1 cho rằng việc mua bán này là sai vì đất thuộc quyền sử dụng của cha mẹ và ông Đ1 không thực hiện giao dịch nào với ông Đ, các giấy tờ ký với ông Đ là giả tạo, nên thống nhất ý kiến như bà Â về việc mua bán nhà đất là vô hiệu, ông đồng ý trả lại cho bà L1 tiền bán nhà mà ông đã nhận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Hồ Châu T, ông Hồ Đức P, bà Dương Thị L; Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Như Z là bà Nguyễn Thị V, anh Hồ Châu T2, chị Hồ Trâm A; Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Thị N3 là anh Phan Châu T4, anh Phan Châu B, chị Phan Thị Châu N4, anh Phan Châu T5: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà Hồ Thị Phi Â.

+ Đối với bà Lê Thị Mỹ M, chị Hồ Thị Xuân N2, chị Hồ Thị Kim T3, anh Phan Châu C: Tòa án đã triệu tập nhưng không tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

+ Ông Trương Công Đ2 đồng thời là đại diện ủy quyền của bà Trương Thị L1: Năm 2001, ông Đ2 tìm mua nhà giúp chị gái là bà Trương Thị L1 căn nhà của vợ chồng ông Đ1, bà M, có diện tích đất 150m^2, trên đất có 01 nhà cấp 4 diện tích 31,5m^2 và diện tích phụ là 118,5m^2, với giá 30.000.000 đồng, tứ cận: Đông giáp nhà bà Lê Thị C2, T6 giáp đường H, Nam giáp nhà ông Hồ R, B1 giáp nhà ông G. Việc mua bán này bà L1 giao quyền giao dịch mua bán cho ông Đ2 để sau này bà L1 vào ở, giấy tờ mua bán để tên bà Trương Thị L1. Khi ông Đ1, bà M bán nhà có cung cấp

cho ông Đ2: Đơn xin xác nhận có nhà riêng, Đơn xin xác nhận mua nhà của ông Đ1 bà M, Giấy tờ mua bán nhà có chính quyền địa phương xác nhận qua các lần mua bán.

Sau khi mua xong, ông Đ2 xây dựng thêm công trình phụ ở cuối lô đất và xây tường gạch bao xung quanh thửa đất diện tích 150m^2. Đến năm 2008, bà L1 không vào Phú Yên được, gia đình khó khăn nên bà L1 nhờ ông Đ2 bán nhà này để thu hồi vốn. Giấy tờ nhà đất đứng tên bà L1 nên bà L1, ông Đ1, bà M và ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H thỏa thuận để dễ mua bán thì vợ chồng ông Đ1, bà M đứng tên người bán cho vợ chồng ông Đ, bà H toàn bộ nhà và đất. Khi ông Đ giao nhà cho vợ chồng ông Đ, bà H thì đã giao toàn bộ diện tích đất 150m^2 và nhà cấp 4, công trình phụ, tường gạch bao xung quanh. Đây là sự thật, không có gian dối nên ông Đ và bà L1 đều thống nhất. Nay ông Đ không ngờ lại có tranh chấp nên đề nghị Toà án giải quyết chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Đ, bà H. Ông Đ và bà L1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 06/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121, Điều 122, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H.

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở theo Văn tự mua bán nhà lập ngày 04/3/2008, được Ủy ban nhân dân phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) xác nhận ngày 02/4/2008, giữa ông Hồ Việt Đ1, bà Lê Thị Mỹ M với ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H, đối với diện tích đo đạc thực tế là 151,1m^2, gồm diện tích xây dựng nhà 31,5m^2 là đất quy hoạch thổ cư và diện tích 119,6m^2 là đất hàng năm khác; trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, sân, chái tôn, nhà vệ sinh, tường gạch xung quanh thửa đất; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 255D, tại Khu phố N, phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk), có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp nhà ông Đào Tấn T8, phía Tây giáp đường M, phía Nam giáp nhà ông Hồ Châu T (trước đây là nhà ông Hồ R), phía Bắc giáp nhà ông Trịnh Văn G và một phần đất của bà Hồ Thị Phi Â, là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H quyền sử dụng đối với diện tích đất 151,1m^2 (trong đó diện tích xây dựng nhà 31,5m^2 là đất quy hoạch thổ cư và diện

tích 119,6m^2 là đất hàng năm khác) và được sở hữu các tài sản có trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4, sân, chái tôn, nhà vệ sinh, tường gạch xung quanh thửa đất, thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 255D, tại Khu phố N, phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk), có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp nhà ông Đào Tấn T8, phía Tây giáp đường M, phía Nam giáp nhà ông Hồ Châu T (trước đây là nhà ông Hồ R), phía Bắc giáp nhà ông Trịnh Văn G và một phần đất của bà Hồ Thị Phi Â.

Nguyên đơn được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định pháp luật. (Theo Bảng vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 09/3/2021 do Công ty TNHH T10).

Buộc bà Hồ Thị Phi Â và bà Hồ Thị Bích N phải chấm dứt hành vi ngăn cản nguyên đơn thực hiện quyền của chủ sử dụng đất và dọn hết đất đá trước thửa đất trên.

Buộc ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H phải trả số tiền 228.000 đồng giá trị 04 cây thồn bồn cho bà Hồ Thị Phi Â. Ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H được quyền sở hữu 04 cây thồn bồn trên thửa đất.

2. Không chấp nhận đơn phản tố của bà Hồ Thị Phi Â về yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Lê Hoàng Đ với ông Hồ Việt Đ1 là vô hiệu, buộc ông Lê Hoàng Đ chấm dứt hành vi ngăn chặn bà Â đổ đất và rào chắn trên đất của bà, buộc ông Lê Hoàng Đ trả lại đất cho bà Â.

3. Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.800.000 đồng. Bà Hồ Thị Phi Â, bà Hồ Thị Bích N và ông Hồ Việt Đ1 mỗi người phải chịu 3.267.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

Ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H đã nộp tạm ứng 7.300.000 đồng, bà Hồ Thị Phi Â đã nộp tạm ứng 2.500.000 đồng, nên bà Â còn phải trả cho ông Đ, bà H 767.000 đồng, ông Đ1 và bà N mỗi người phải trả cho ông Đ, bà H 3.267.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Hồ Thị Phi Â, bà Hồ Thị Bích N và ông Hồ Việt Đ1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hồ Thị Phi Â phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006999 ngày 19/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đắk Lắk).

Hoàn trả cho ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001260 ngày 03/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đắk Lắk).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định.

Ngày 19/8/2025, bị đơn bà Hồ Thị Phi Â có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn bà Â giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng 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 đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Phi Â. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 06/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Phi Â được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Phi Â, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất 150m^2 (đo đạc thực tế 151,1m^2) thuộc thửa số 367, tờ bản đồ số 255D đang tranh chấp:

Theo Biên bản xác minh ngày 15/12/2022 tại UBND phường I, Tp ., tỉnh Phú Yên, xác định: Năm 1996 hộ ông Hồ R, bà Nguyễn Thị T1 được Nhà nước cân đối cấp đất theo Nghị định 64/NĐ-CP với tổng diện tích đất 4.400m^2 đất nông nghiệp tại tờ bản đồ số 255, tại xã B, thị xã T, tỉnh Phú Yên cho 09 nhân khẩu. Ngày 17/4/1997 ông Hồ R được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 702330 đối với tổng diện tích 4.432m^2 đất nông nghiệp nói trên, gồm 06 thửa đất, trong đó có thửa số 367, tờ bản đồ số 255D, diện tích 418m^2 đất nông nghiệp (gồm có một phần diện tích là 150m^2 - đo đạc thực tế 151,1m^2) và tài sản trên đất đang có tranh chấp giữa các bên đương sự.

Tại Văn tự mua bán nhà, Đơn xin bán và mua nhà cùng ngày 30/7/2001 giữa người bán là vợ chồng ông Hồ Việt Đ1, bà Lê Thị Mỹ M với người mua bà Trương Thị L1, thể hiện ông Đ1, bà M chuyển nhượng cho bà L1 diện tích đất 150m^2 nói trên và tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 xây trên diện tích 31,5m^2, còn lại 118,5m^2

sử dụng phụ, với giá 30.000.000 đồng; đơn được UBND phường I xác nhận ngày 02/10/2001.

Tại Văn tự mua bán nhà, Đơn xin xác nhận mua nhà cùng ngày 04/3/2008 giữa người bán là vợ chồng ông Hồ Việt Đ1, bà Lê Thị Mỹ M với người mua là vợ chồng ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H, thể hiện ông Đ1, bà M cũng chuyển nhượng cho ông Đ, bà H diện tích đất 150m^2 và tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 xây trên diện tích 31,5m^2, còn lại 120,5m^2 sử dụng phụ (31,5m x 5m) nói trên với giá 180.000.000 đồng; được UBND phường I xác nhận ngày 02/4/2008.

Tuy nhiên, tại Đơn xin xác nhận có nhà riêng ngày 16/7/2001 của ông Hồ Việt Đ1, thể hiện ông Đ1 là chủ sử dụng 01 căn nhà cấp 4 được xây vào tháng 7/2000 và xây trên đất của cha mẹ Hồ R cho con có diện tích 31,5m^2 (7m x 4,5m), tứ cận: Đông giáp Ngô Thị C1, T6 giáp đường hương lộ 19, Nam giáp Hồ R, B1 giáp nhà ông G, tọa lạc tại thôn N, xã B, thị xã T; đơn được UBND xã B xác nhận ngày 27/7/2001 với nội dung *"Theo đơn xin xác nhận có nhà riêng của ông Hồ Việt Đ1 đã xây dựng ngôi nhà ở riêng trên thửa đất thuộc tờ bản đồ 255D, số thửa 367, diện tích 31,5m^2 là diện tích đất thổ cư dự phòng của cha ông là Hồ Rức . Ngôi nhà này không nằm trong diện quy hoạch và không có sự tranh chấp".* Tại thời điểm UBND xã B xác nhận nhà ở cho ông Hồ Việt Đ1 và tại thời điểm ông Đ1 bán đất cho bà L1 (năm 2001) và bà L1 bán đất cho nguyên đơn (năm 2008) thì ông Hồ R và bà Nguyễn Thị T1 đều còn sống (ông R chết ngày 05/8/2017, bà T1 chết ngày 22/3/2019) và vẫn đang là chủ sử dụng đất, không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào thể hiện ý chí của ông R, bà T1 về việc đồng ý cho vợ chồng ông Hồ Việt Đ1, bà Lê Thị Mỹ M được quyền sử dụng cũng như được quyền chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho người khác.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, mặc dù đã quản lý sử dụng đất trong một thời gian dài nhưng bà Trương Thị L1 cũng như ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H không thực hiện các thủ tục để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không những vi phạm về chủ thể được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà còn vi phạm quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguồn gốc phần đất ông Đ1, bà M bán là đất được cân đối cho hộ gia đình ông Hồ R theo Nghị định 64, ông Đ1, bà M là thành viên hộ nên cũng có quyền định đoạt đối với phần diện tích đất được phân chia trong hộ gia đình và tại thời điểm ông Đ1 bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1, sau đó bà L1 chuyển nhượng cho ông Đ bà H, các thành viên hộ gia đình tuy không ký vào văn tự mua bán nhà nhưng không phản đối hay ngăn cản nên mặc nhiên được xem là đồng ý với việc chuyển nhượng đất của ông Đ1, bà M (theo tinh thần Án lệ số 04 ngày 06/4/2016) để từ đó công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán lập ngày 04/3/2008 giữa ông Đ1 bà M với ông Đ bà H là chưa chính xác, vì tại thời điểm ông Đ1 bà M chuyển nhượng, phần đất này đã được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Hồ Rức . Do đó, có căn cứ xác định các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 30/7/2001 giữa ông Hồ Việt Đ1, bà Lê Thị Mỹ M với bà Trương Thị L1 và giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 04/3/2008 giữa ông Hồ Việt Đ1, bà Lê Thị Mỹ M với ông Lê Hoàng Đ, bà Vũ Thị H là vô hiệu theo quy định tại Điều 128, Điều 129 và Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận Văn tự mua bán nhà ngày 04/3/2008 giữa ông Đ1, bà M với ông Đ, bà H có hiệu lực pháp luật là không đánh giá đúng tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc đất và bản chất vụ án.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu:

Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là *"các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*.

Quá trình giải quyết, các bên cùng thừa nhận năm 2001 ông Đ1, bà M chuyển nhượng cho bà L1, đến năm 2008 bà L1 chuyển nhượng lại cho ông Đ, bà H. Thực tế ông Đ1, bà M đã nhận 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất từ bà L1 vào thời điểm năm 2001; còn bà L1 mới là người nhận tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất từ ông Đ, bà H vào thời điểm năm 2008. Việc ông Đ1, bà M ký giấy chuyển nhượng thẳng cho ông Đ, bà H là để hợp thức hóa thủ tục cho ông Đ, bà H làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn đương sự khởi kiện xem xét giá trị pháp lý của Văn tự mua bán nhà ngày 30/7/2001 giữa ông Đ1, bà M với bà Trương Thị L1 để xác định giao dịch chuyển nhượng này cũng vô hiệu, từ đó mới giải quyết triệt để được hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá thị trường tại thời điểm xác lập 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất vào năm 2001 và năm 2008, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để tính số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử để xem xét thiệt hại tương ứng với lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.3] Tại Báo cáo số 75/BC-UBND ngày 08/7/2019 của UBND phường I thực hiện Văn bản số 1067/UBND ngày 14/6/2019 của UBND thành phố T về việc chỉ đạo kiểm tra, giải quyết đơn của ông Lê Hoàng Đ, xác định thửa số 367, tờ bản đồ số 255D được Nhà nước cân đối như sau: Giao 200m^2 đất thổ cư, 200m^2 đất thổ cư dự phòng, 84m^2 đất quy hoạch giao thông đường M và 418m^2 đất vườn, tổng cộng là 902m^2.

Sau khi ông R, bà T1 tặng cho, chuyển nhượng một số diện tích đất cho người khác, thì GCNQSDĐ số G 702330 ngày 17/4/1997 đối với tổng diện tích 4.432m^2

đất nông nghiệp của 06 thửa đất đã được UBND thành phố T cấp đổi thành GCNQSDĐ số BĐ 846805 ngày 15/4/2015 đối với 04 thửa đất, trong đó có thửa số 367, tờ bản đồ số 255D, diện tích 418m^2 vẫn là đất nông nghiệp. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập hồ sơ tài liệu thể hiện 400m^2 đất thổ cư và đất thổ cư dự phòng của ông R, bà T1 đã được cấp GCNQSDĐ hay chưa và vị trí đất thổ cư nằm ở đâu.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất thể hiện thửa số 367, tờ bản đồ số 255D, diện tích 902m^2 đã được chia tách thành 04 thửa liền kề nhau ký hiệu là: Thửa số 367$^{(1)}$ diện tích 148,7m^2 do ông R, bà T1 đã bán cho ông Trịnh Văn G; thửa số 367$^{(2)}$ diện tích 151,1m^2 do nguyên đơn đang quản lý sử dụng và đang có tranh chấp; thửa số 367$^{(3)}$ diện tích 363,9m^2 do ông Hồ Châu T sử dụng (Là con của ông R và là nhà ông R, bà T1 ở khi còn sống); thửa số 367$^{(4)}$ diện tích 156m^2 do ông R, bà T1 đã bán cho ông Đặng Văn H2, bà Phạm Thị T9; tổng cộng là 819,7m^2 (Diện tích bị giảm 902m^2 - 819,7m^2 = 82,3m^2 là tương đối phù hợp với diện tích 84m^2 đất quy hoạch giao thông đường M).

Tại các giấy mua bán đất giữa ông Đ1, bà M với bà L1, ông Đ, bà H không thể hiện các bên chuyển nhượng 150m^2 là loại đất gì. Hiện 04 hộ sống trên thửa số 367 đều đã xây nhà trên đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập hồ sơ các hộ trên đã được cấp GCNQSDĐ hay chưa và mỗi hộ được cấp diện tích đất thổ cư là bao nhiêu, hồ sơ tách thửa,... để từ đó xác định được trong diện tích 151,1m^2 (đo đạc thực tế) đang tranh chấp có bao nhiêu là đất thổ cư và bao nhiêu là đất nông nghiệp, diện tích đất thổ cư có nằm trong hạn mức 400m^2 đất thổ cư mà ông R, bà T1 được giao nói trên hay không? Cần xác định được loại đất các bên chuyển nhượng để làm căn cứ định giá tài sản và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất thổ cư là phần đất xây căn nhà cấp 4 diện tích 31,5m^2 và công nhận QSDĐ thổ cư 31,5m^2 cho nguyên đơn là chưa đủ căn cứ.

[2.4] UBND phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên ký xác nhận việc chuyển nhượng QSD nhà và đất tại 02 Văn tự mua bán nhà ngày 30/7/2001 và ngày 04/3/2008 khi không kiểm tra, xác minh về nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Hồ R, bà Nguyễn Thị T1, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng.

[2.5] Bị đơn bà Hồ Thị Phi Â kiện phản tố yêu cầu ông Đ, bà H phải trả lại đất cho bà Â. Bà Â căn cứ vào Biên bản họp gia đình ngày 19/6/2019 để do rằng sau khi bố mẹ chết thì gia đình bà đã thống nhất giao phần đất tranh chấp cho bà quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, Biên bản họp gia đình ngày 19/6/2019 không được công chứng, chứng thực theo quy định, không có đủ những người thuộc hàng thừa kế của ông R, bà T1 nên không có giá trị pháp lý chứng minh diện tích đất tranh chấp đã được chia thừa kế cho bà Â. Mà cần trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của

của ông R, bà T1 diện tích đất ông Đ1, bà M đã chuyển nhượng trái pháp luật cho nguyên đơn mới phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá đúng tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc đất và bản chất vụ án, giải quyết vụ án không triệt để, vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Phi Â - Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bị đơn bà Hồ Thị Phi Â không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Phi Â;

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 06/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí:

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Hồ Thị Phi Â 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000471 ngày 28/8/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đắk Lắk, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Đà Nẵng;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng (Viện phúc thẩm 2);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 11 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 11 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Trang