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

Bản án số: 155/2025/DS-PT
Ngày: 16 - 4 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Duy Thuấn

Các Thẩm phán: Bà Bùi Quốc Hà

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 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: 62/2025/TLPT-DS, ngày 06 tháng 01 năm 2025, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 341/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2025/QĐ-PT, ngày 03 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 115/2025/QĐ-PT, ngày 24/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà H' W Niê K. Địa chỉ: BP, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diên theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân Q. Địa chỉ: BN, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H' W Niê K: Ông Võ Đình D, Văn phòng L1 – Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị X. Địa chỉ: Thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Anh T. Địa chỉ: Số F, Tổ L, Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Trí C. Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T1. Địa chỉ: 3 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H' W Niê K trình bày:** Vào ngày 07/04/2013, bà H' W Niê K và vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X có ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất có diện tích là 250m^2 (thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài 25m), thuộc thửa đất số 296B, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất ở tại: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí lô đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông V, phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp đất ông D1, phía Tây giáp đất ông V. Với giá là 280.000.000 đồng. Bà H' W Niê K đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X. Hai bên đã bàn giao đất cho bà H' W Niê K quản lý và sử dụng và trước đây bà H' W Niê K đã xây dựng tường rào bảo vệ đất, tuy nhiên hiện nay ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị X đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác và Ông Trần Trí C là người đang trực tiếp quản lý và sử dụng, đồng thời ông C đã tạo dựng một số tài sản trên đất và thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Trí C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 236666 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trần Chí C1 và bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 01/4/2022.

Từ nội dung trên, với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H' W Niê K, tôi đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' W Niê K và vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X ký vào ngày 07/4/2013 đối với một phần thửa đất có diện tích là 250m^2 (thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài 25m), thuộc thửa đất số 296B, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất ở tại: Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu, đồng thời buộc ông V, bà X bồi thường thiệt hại cho bà H' W Niê K về hậu quả hợp đồng vô hiệu.

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Thống nhất với phần ý kiến trình bày của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H' W Niê K và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Vào năm 2022, tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất số 1611 tờ bản đồ số 53, tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản này do tôi và bà Nguyễn Thị T1 cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất này chúng tôi nhận chuyển nhượng từ ông P và khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất này đang đứng tên ông P và chúng tôi đã thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật. Nay bà H' W Niê K khởi kiện ông V và bà X thì không liên quan gì đến tôi. Tôi là chủ sử dụng đất hợp pháp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 341/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 217; Điều 227; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 122; Điều 407; Điều 408; Điều 500; Điều 501; Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H' W Niê K.

1.1. Tuyên giấy sang nhượng đất ngày 07/4/2013 được xác lập giữa bà H' W Niê K và vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X đối với một phần thửa đất có diện tích là 250m^2 (thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài 25m), thuộc một phần thửa đất số 296B, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất ở tại: Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị vô hiệu.

1.2. *Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:* Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ hoàn trả lại cho H' W Niê K toàn bộ tổng số tiền 375.000.000 đồng. Trong đó: Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 280.000.000 đồng và số tiền giá trị đất chênh lệch 95.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Anh T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 341/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H' W Niê K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H' W Niê K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X và ông Đỗ Anh T; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 341/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh 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 nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nội dung:

Vào ngày 7/4/2013, bà H' W Niê K và vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X có ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần

thửa đất có diện tích là 250m^2 (thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài 25m), thuộc thửa đất số 296B, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất ở tại: Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vị trí lô đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông V, phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp đất ông D1, phía Tây giáp đất ông V. Với giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng. Bà H' W Niê K đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X. Hai bên đã bàn giao đất cho bà H' W Niê K quản lý sử dụng và trước đây bà H' W Niê K đã xây dựng tường rào bảo vệ đất, tuy nhiên hiện nay ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác và ông Trần Trí C là người đang trực tiếp quản lý sử dụng, đồng thời ông C đã tạo dựng một số tài sản trên đất và thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Trí C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 236666 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trần Chí C1 và bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 01/4/2022. Do hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được nên bà H' W Niê K đề nghị: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' W Niê K và vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X ký vào ngày 07/4/2013 đối với một phần thửa đất có diện tích là 250m^2 (thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài 25m), thuộc thửa đất số 296B, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất ở tại: Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu, đồng thời buộc ông V, bà X bồi thường thiệt hại cho bà H' W Niê K về hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Xét kháng cáo của phía bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với giấy sang nhượng đất được các bên ký kết ngày 07/4/2013 giữa bà H' W Niê K và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X là hợp đồng viết tay, chưa được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật nên không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 129 và Điều 502 Bộ luật dân sự. Sau khi chuyển nhượng, mặc dù các bên đã giao nhận tiền và bàn giao đất đầy đủ, tuy nhiên vợ chồng ông V, bà X lại mang thửa đất các bên đã tiến hành giao dịch để chuyển nhượng cho ông Trần Chí C1 và hiện nay thửa đất đang do ông C1 là người đang quản lý sử dụng. Việc ông V, bà X đã bán phần đất đã chuyển nhượng của bà H' W Niê K cho người khác là đã không làm đúng như các bên đã thỏa thuận, làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giấy sang nhượng đất ngày 07/4/2013 được xác lập giữa bà H' W Niê K và vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X bị vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn

trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả". Trường hợp này ông V, bà X đã nhận tiền từ bà H' W Niê K nhưng lại chuyển nhượng thửa đất các bên đã thỏa thuận cho một người khác, do đó lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được là do lỗi của ông V, bà X. Căn cứ theo Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP thì thiệt hại từ hợp đồng vô hiệu còn bao gồm chênh lệch giá tài sản từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Căn cứ theo biên bản định giá xác định giá trị tài sản ngày 06/8/2024 có xác định giá trị tài sản tranh chấp là 375.000.000 đồng, như vậy từ thời điểm sang nhượng đất năm 2013 đến tháng 8/2024 đất có giá trị chênh lệch là 95.000.000 đồng. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V, bà X phải bồi thường cho bà H' W Niê K giá trị chênh lệch đất hiện nay là 95.000.000 đồng là phù hợp.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Giấy sang nhượng đất ngày 07/4/2013 được xác lập giữa bà H' W Niê K và vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] 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:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Anh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 341/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 122; Điều 131; Điều 407; Điều 408; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, 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 Toà án.

[2] Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H' W Niê K.

1.1. Tuyên Giấy sang nhượng đất ngày 07/4/2013 được xác lập giữa bà H' W Niê K và vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X đối với một phần thửa đất có diện tích là 250m^2 (thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài 25m), thuộc một phần thửa đất số 296B, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất ở tại: Xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị vô hiệu.

1.2. *Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:* Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ hoàn trả lại cho H' W Niê K toàn bộ tổng số tiền 375.000.000 đồng. Trong đó: Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 280.000.000 đồng và số tiền giá trị đất chênh lệch 95.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

[3] Về án phí:

- Án phía dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng tiền án phí về phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 18.750.000 đồng phần bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng (giấy sang nhượng đất ngày 07/4/2013) bị vô hiệu.

Nguyên đơn bà H' W Niê K không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông Đặng Xuân Q nộp thay theo Biên lai thu số: AA/2023/0004123, ngày 24/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Anh T mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông Đỗ Anh T nộp thay theo Biên lai số AA/2023/0012659, ngày 06/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị X phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà H' W Niê K được nhận lại toàn bộ 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định

tại chỗ và định giá tài sản sau khi đã thu được từ ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị X.

[5] 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TANDthành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(đã ký)

Nguyễn Duy Thuấn