

Bản án số: 44/2025/DS-PT  
Ngày 13 – 3 -2025  
“V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Âu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hạnh và ông Dương Hà Ngân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thuý Hảo – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 30-09-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông bị bà Đỗ Thị Phương T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn Q kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị B, sinh năm 1965 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn a, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

**2. Bị đơn:** Ông Trần Văn Q, sinh năm 1967 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn a, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Bà Đỗ Thị Phương T, sinh năm 1996 – Có mặt.

Địa chỉ: Khôi b, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:**

- Bà Nguyễn Thị S – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn c, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông

- UBND huyện T

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Vĩnh P, Phó chủ tịch UBND huyện T, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị bà Phạm Thị B trình bày:*

Ngày 23/4/2020, ông Q sang nhượng cho bà 01 lô đất tọa lạc tại thôn d, xã Q, huyện T, có chiều ngang theo đường vào Thác 72 là 33m, chiều dài là 40m, có diện tích khoảng 1.320m<sup>2</sup>, trên đất có 01 móng nhà diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> với số tiền sang nhượng là 140.000.000 đồng. Bà đã đưa đủ số tiền 140.000.000đ cho ông Trần Văn Q và ông Q đã chỉ đất, giao đất cho bà trên thực địa. Tuy nhiên, sau đó bà S là vợ của ông Q đã vào tranh chấp và dựng 01 căn nhà tôn và sinh sống trên lô đất này. Sau đó, bà được biết lô đất này nằm trong đất quy hoạch Cụm Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp xã Q, huyện T. Khi sang nhượng ông Q có làm giấy sang nhượng viết tay và có ký tên và giao cho bà giữ. Nhưng khoảng hơn 01 năm sau giấy sang nhượng đề ngày 23/4/2020 bà cất tại nhà đã bị trộm mất, ai trộm giấy sang nhượng này thì bà không rõ nhưng bà nghĩ bà Nguyễn Thị S (vợ cũ) của ông Q lấy vào ngày 09/11/2021 vì thời gian này bà có thuê bà S hái cà phê và ở trong nhà của bà khoảng gần 01 tháng. Tuy nhiên, trước đó bà S có nói bà lấy giấy sang nhượng đất giữa bà với ông Q chụp và gửi Zalo để bà S làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất cho nên bà có chụp giấy sang nhượng đất và lưu trong điện thoại (hiện trong điện thoại bà vẫn còn lưu ảnh chụp giấy sang nhượng bản gốc và có thể hiện ngày chụp là ngày 18/10/2021) nên việc ông Q và bà S trình bày ngày Giấy sang nhượng đất ngày 23/4/2020 đã bị bà S khi không đồng ý sang nhượng đất đã xé luôn trong ngày 23/4/2020 là không đúng. Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Trần Văn Q ngày 23/4/2020 và buộc ông Q phải có nghĩa vụ trả lại số tiền sang nhượng đất đã nhận là 140.000:000đ. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 140.000.000đ bà xin rút yêu cầu.

*Bị đơn ông Trần Văn Q trình bày:*

Ngày 23/4/2020, ông có sang nhượng cho bà B 01 lô đất tọa lạc tại thôn d, xã Q (đường vào thác A) có chiều ngang 33m, chiều dài 40, tổng diện tích là 1.320m<sup>2</sup> với giá thỏa thuận là 140.000.000đ. Do đất chưa có giấy CNQSD đất nên các bên chỉ làm giấy tờ viết tay. Tuy nhiên, lô đất này là tài sản của bà Nguyễn Thị S (vợ cũ của ông nhưng đã ly hôn) nên khi các bên thỏa thuận làm giấy tờ sang nhượng đất xong thì phải đợi bà S đến để cùng ký vào giấy chuyển nhượng đất thì các bên mới tiến hành giao tiền. Tuy nhiên, khi bà S đến thì không đồng ý sang nhượng diện tích đất

này cho bà B và khi đọc giấy sang nhượng đất giữa ông với bà B ghi trước đó xong thì bà S xé mất giấy sang nhượng đất nên các bên chưa tiến hành sang nhượng và bà B cũng chưa đưa số tiền 140.000.000đ nhưng đã thỏa thuận trong giấy sang nhượng đất đã viết vào ngày 23/4/2020. Bà B có giấy sang nhượng đất bản phô tô là do khi ông và bà B thỏa thuận viết xong giấy sang nhượng đất sau đó cùng ký tên vào xong bà B cầm, có thể bà B đã lấy điện thoại di động chụp lại tờ giấy sang nhượng bản gốc lại trong điện thoại. Chứ bản gốc giấy sang nhượng đất ngày 23/4/2020 giữa ông với bà B hiện không còn vì cùng ngày đó thì bà S vợ cũ của ông đã xé tờ giấy này. Hiện lô đất ông thỏa thuận sang nhượng cho bà nằm trong đất dự án khu công nghiệp Q đã được Nhà nước quy hoạch và diện tích đất này đã trả cho Nhà nước, bà S cũng không còn quản lý, sử dụng. Nay bà B yêu cầu tuyên hủy giấy sang nhượng đất ngày 23/4/2020 giữa ông với bà B, buộc ông trả lại số tiền nhận sang nhượng đất 140.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền 140.000.000đ ông không đồng ý vì thực tế việc mua bán đất có thỏa thuận nhưng sau đó vợ cũ của ông không đồng ý đã xé giấy sang nhượng đất, bà B cũng chưa đưa số tiền 140.000.000đ và ông cũng chưa giao đất cho bà B quản lý, sử dụng. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Bà Phạm Thị B khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn Q (chồng cũ của bà hiện đã ly hôn). Theo bà được biết, ngày 23/4/2020 ông Q có viết giấy sang nhượng đất cho bà Phạm Thị B, nội dung để sang nhượng thửa đất tọa lạc tại thôn d, xã Q có diện tích ngang 33m theo mặt đường vào thác A, chiều sâu khoảng 40m với giá tiền là 140.000.000đ. Tuy nhiên, lô đất này là tài sản chung của bà và ông Q trong thời kỳ hôn nhân, khi bà và ông Q ly hôn (đã ly hôn trước khi ông Q làm giấy sang nhượng đất cho bà B) thì bà và ông Q đã thỏa thuận lô đất này được giao lại cho bà quản lý, sử dụng. Do vậy, ông Q sang nhượng lô đất cho bà Phạm Thị B bà không đồng ý nên khi ông Q đưa giấy sang nhượng đất cho bà xem và ký (cùng trong ngày 23/4/2020) bà đã xé tờ giấy. Việc bà B cho rằng bà đi làm thuê cho bà và biết được chỗ cất giấu tờ giấy sang nhượng ở trong nhà bà B nên đã lấy trộm tờ giấy sang nhượng đất ngày 23/4/2020 bản gốc là không có căn cứ, bà B vu khống cho bà lấy trộm, thực tế bà đã xé tờ giấy sang nhượng này từ ngày 23/4/2020. Còn việc ông Q và bà B thỏa thuận số tiền sang nhượng đất là 140.000.000đ và viết giấy sang nhượng, bà B đã đưa tiền sang nhượng đất cho ông Q chưa bà cũng không biết. Bà không nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ bà B hay ông Q đưa. Do vậy việc tranh chấp giữa bà B và ông Q không liên quan đến bà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T trình bày:* Toàn bộ diện tích đất ông Q sang nhượng cho bà B nằm trong diện tích đất quy hoạch Cụm Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Q, huyện T. Hiện tại diện tích đất này đã được thu hồi giao về cho UBND huyện T quản lý. Do vậy, đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Q, UBND huyện T không có ý kiến và yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện T giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 30-09-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 275; Điều 357; Điều 407; Điều 408; khoản 2 Điều 468; Điều 500; Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 12; Điều 168; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Nghị quyết số 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B đối với ông Trần Văn Q.

1.1. Tuyên hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 giữa bà Phạm Thị B và ông Trần Văn Q đối với diện tích 1.320m' đất tọa lạc tại thôn d, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông là vô hiệu.

1.2. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Trần Văn Q phải trả cho bà Phạm Thị B số tiền 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường số tiền 140.000.000đ do nguyên đơn rút yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15-10-2024, bà Đỗ Thị Phương T là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Văn Q kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm:*

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS; không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Phương T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. *Về tố tụng*: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Phương T nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. *Về nội dung giải quyết vụ án và xét yêu cầu kháng cáo*:

[2.1]. Theo các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định:

Ngày 23/4/2020, bị đơn có thoả thuận sang nhượng cho nguyên đơn 01 lô đất có diện tích 1.320m<sup>2</sup>, trên đất có 01 móng nhà diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> với số tiền sang nhượng là 140.000.000 đồng. Thời điểm sang nhượng do đất chưa được cấp giấy CNQSD đất cho bị đơn nên các bên chỉ lập giấy sang nhượng đất viết tay. Nội dung này được nguyên đơn và bị đơn thừa nhận.

Bị đơn cho rằng giấy sang nhượng ngày 23/4/2020 khi viết xong đã bị bà S (vợ cũ của bị đơn) xé trong cùng ngày, nhưng trước khi bà S xé thì nguyên đơn đã lấy giấy sang nhượng đất dùng điện thoại chụp lại. Nội dung này không được nguyên đơn thừa nhận và cho rằng giấy sang nhượng bản gốc sau khi thoả thuận, được nguyên đơn giữ nhưng đã bị mất trộm, sau khi bị mất trộm nguyên đơn có báo chính quyền địa phương và đã cung cấp đơn xác nhận của công an xã về nội dung này. Đồng thời, tại Vi bằng số 48/2024/VB-TPLĐN ngày 27/3/2024 và qua kiểm hình ảnh trong điện thoại của nguyên đơn thể hiện nguyên đơn có chụp ảnh giấy sang nhượng bản gốc, thể hiện ngày chụp là ngày 18/10/2021, do đó có căn cứ xác định việc bị đơn và bà S cho rằng đã xé “Giấy sang nhượng” trong ngày 23/4/2020 là không đúng. Như vậy, có căn cứ chứng minh việc thoả thuận sang nhượng là có thật, hai bên đã hoàn tất việc thoả thuận, ký giấy sang nhượng và giao nhận tiền như lời trình bày của nguyên đơn.

Về hình thức và nội dung hợp đồng, xét thấy: Toàn bộ diện tích đất các bên sang nhượng nằm trong diện tích đất quy hoạch Cụm Công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp Q, huyện T. Diện tích đất này đã được thu hồi giao về cho UBND huyện T quản lý. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đã vi phạm về hình thức; đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn d, xã Q, huyện T nằm trong diện tích đất quy hoạch Cụm Công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp xã Q, huyện T nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn lập ngày 23/4/2020 bị vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của hai bên, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, hai bên có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Mặc dù, bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa đưa tiền chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng Dân sự quy định: “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Tại

giấy sang nhượng bị đơn đã cam kết “...Nếu sau này xảy ra vấn đề gì thì hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường lại toàn bộ số tiền mà bị đơn **đã nhận** của bà B và số tiền lãi theo thỏa thuận”. Như vậy, theo phân tích ở trên, có căn cứ xác định các bên đã hoàn tất nội dung thỏa thuận, ký hợp đồng và đã giao nhận tiền, do hợp đồng bị vô hiệu nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 140.000.000đ đã nhận là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không cung cấp thêm tình tiết mới chứng minh cho nội dung kháng cáo nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận kháng cáo bà Đỗ Thị Phương T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đỗ Thị Phương T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Phương T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 30-09-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 275; Điều 357; Điều 407; Điều 408; khoản 2 Điều 468; Điều 500; Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 12; Điều 168; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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 Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B đối với ông Trần Văn Q.

Tuyên hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 giữa bà Phạm Thị B và ông Trần Văn Q đối với diện tích 1.320m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn d, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn Q phải trả cho bà Phạm Thị B số tiền 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Trần Văn Q phải trả cho bà Phạm Thị B số tiền chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*).

*Về án phí:*

**Án phí sơ thẩm:** Ông Trần Văn Q phải chịu 7.300.000 đồng (*Bảy triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị B được nhận lại số tiền 7.300.000 đồng (*Bảy triệu ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001283 ngày 12/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đắk Nông.

**Án phí phúc thẩm:** Buộc bà Đỗ Thị Phương T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ đi số tiền tạm ứng đã nộp tại biên lai số 0008866 ngày 23-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

2. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

*Nơi nhận:*

- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*  
**Nguyễn Thị Hải Âu**