

Bản án số: 92/2025/DS-PT

Ngày 18 - 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 LẮK**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Thuận;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hồng và ông Y Phi Kbuôr

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

***Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Chí Hiếu –  
Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2025 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 415/2024/TLPT-DS, ngày 27/10/2024 về việc: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do có kháng cáo của bị đơn. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2025/QĐ-PT ngày 23/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2025/QĐ-PT ngày 25/02/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Lê Quang T và bà Huỳnh Thị P; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tô Tiến D; địa chỉ: E M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

**2. Bị đơn:** Ông Huỳnh Hữu Đ và bà Huỳnh Thị M; địa chỉ: Thôn D, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. ông Đ có mặt, bà M vắng mặt

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Lê S, sinh năm 1979; Địa chỉ: TDP E, phường E, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Huỳnh Quốc V, ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc T1; cùng địa chỉ: Thôn D, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ông T1 có mặt; ông V và ông C đều vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Năm 2000 vợ chồng ông Lê Quang T, bà Huỳnh Thị P ( gọi tắt là vợ chồng ông T) cho vợ chồng ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M ( gọi tắt là vợ chồng ông Đ) mượn 40 chỉ vàng 97% hẹn sau 12 tháng sẽ trả. Tuy nhiên vợ chồng ông Đ không thực hiện đúng cam kết, mãi đến năm 2009 mới trả cho vợ chồng ông T được 10 chỉ vàng, còn nợ lại 30 chỉ vàng, hai bên thống nhất vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông T lô đất có diện tích 350 m<sup>2</sup> (7 m x 50 m) là một phần của thửa đất số 73 tờ bản đồ số 7 xã E với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, số vàng 30 chỉ vợ chồng ông Đ còn nợ quy thành tiền 80.000.000 đồng, vợ chồng ông T trả thêm cho vợ chồng ông Đ 20.000.000 đồng, tổng cộng thành 100.000.000 đồng. Số tiền 100.000.000 đồng còn lại sau khi vợ chồng ông Đ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, thì vợ chồng ông T sẽ thanh toán đầy đủ. Sau này hai bên đã đo đạc lại thửa đất, chiều rộng thửa đất chỉ còn 6,8m nên diện tích thực tế là 340 m<sup>2</sup>, vợ chồng ông T đã trả thêm cho vợ chồng ông Đ 50.000.000đ và chỉ còn nợ lại 50.000.000 đồng, hai bên thống nhất khi nào vợ chồng ông Đ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T sẽ trả đủ. Tuy nhiên từ năm 2010 đến nay đã nhiều lần vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông Đ giao đất và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng họ không thực hiện. Nay vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

**\* Quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Hữu Đ và bà Huỳnh Thị M trình bày:**

Ngày 24/10/2009 vợ chồng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 01 lô đất có diện tích 350m<sup>2</sup> (7m x 50m) là một phần trong tổng diện tích 1.010m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 73 tờ bản đồ số 7 xã E. Vợ chồng ông T mới đặt cọc cho vợ chồng tôi 20.000.000 đồng hai bên làm giấy viết tay và chưa thỏa thuận giá cụ thể. Sau khi đo lại thì diện tích lô đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T là 6,8m x 50m, hai bên đã viết lại giấy sang nhượng với nội dung: Vợ chồng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T diện tích 340 m<sup>2</sup> (6,8m x 50m), trên đất có căn nhà cấp 4. Ngày 17/3/2010 vợ chồng ông T trả tiếp cho chúng tôi 30.000.000 đồng, tổng cộng 02 lần là 50.000.000 đồng. Sau này khi chúng tôi yêu cầu thỏa thuận giá đất 300.000.000đ, giá căn nhà xây 200.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng thì vợ chồng ông T không mua nữa. Số vàng trước đây chúng tôi còn nợ lại 30 chỉ vàng của vợ chồng ông T chúng tôi đã cầm trừ sang tiền huê hụi chứ không có việc quy thành tiền 80.000.000 đồng để trừ sang tiền chuyển nhượng đất.

Vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng vợ chồng tôi đồng ý nhưng với điều kiện phải trả tiền theo giá thị trường theo thời điểm hiện tại.

**\* Quá trình giải quyết vụ án người liên quan Anh Huỳnh Quốc V, anh Huỳnh Quốc C anh Huỳnh Quốc T1 trình bày:**

Anh V, anh T1, anh C là con trai của ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M. Việc ông Đ bà M chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà P các anh hoàn toàn

không biết. Anh V, anh T1, anh C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P, không đồng ý chuyển nhượng lô đất trên cho ông T, bà P.

**Tại Bản án sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày: 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:**

Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T, Huỳnh Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Quang T, Huỳnh Thị P và ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M ngày 16/3/2010 vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M trả cho ông Lê Quang T, bà Huỳnh Thị P số tiền 70.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm có quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều nộp đơn kháng cáo với nội dung: Nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chỉ đồng ý 50.000.000 đồng cho nguyên đơn

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không có yêu cầu gì bổ sung.

Quá trình tranh luận, các đương sự giữ nguyên ý kiến, không tranh luận gì thêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát 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 và bị đơn. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh 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, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo bản án 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.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

**[2.1] Các nội dung đã được các đương sự thừa nhận:**

Ngày 24/10/2009, vợ chồng nguyên đơn ông Lê Quang T, bà Huỳnh Thị P và vợ chồng bị đơn ông Huỳnh Hữu Đ và bà Huỳnh Thị M lập giấy mua bán đất viết tay với nhau, theo nội dung của giấy này thì vợ chồng ông Đ, bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà P diện tích đất là 350m<sup>2</sup> (7m x 50m) là một phần của diện tích 1.010m<sup>2</sup> thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV668930 cấp cho hộ bà Huỳnh Thị M vào ngày 24/10/2003 với giá 200.000.000 đồng. Ông T, bà P đã giao cho ông Đ, bà M số tiền 20.000.000 đồng.

Sau khi đo đạc lại diện tích đất thì đến ngày 16/3/2010 hai bên lập lại giấy sang nhượng đất thổ cư với sự thay đổi theo thực tế đo đạc là 6,8m x 50m. Ông T, bà P đã giao cho ông Đ, bà M số tiền 50.000.000 đồng. Từ khi ký lập giấy đến này ông Đ, bà M chưa giao đất cho ông T, bà P.

Như vậy, xác định được đến ngày 16/3/2010 thì ông Đ, bà M nhận của ông T, P là 70.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng khi hai bên chuyển nhượng đất thì đã cần trừ 30 chỉ vàng mà bị đơn đang nợ nguyên đơn trước đó, tương đương với số tiền 80.000.000 đồng, nên xác định tổng số tiền đã giao cho bị đơn là 150.000.000 đồng, nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh về việc cần trừ 30 chỉ vàng, bị đơn cũng không thừa nhận sự việc này.

**[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:**

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Quang T, bà Huỳnh Thị P và ông Huỳnh Hữu Đ và bà Huỳnh Thị M không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

- Về nội dung: Tại thời điểm vợ chồng nguyên đơn ông Lê Quang T, bà Huỳnh Thị P và vợ chồng bị đơn ông Huỳnh Hữu Đ và bà Huỳnh Thị M lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị M, đây là tài sản chung có giá trị lớn của hộ bà M. Tại thời điểm này hộ bà M gồm có 02 vợ chồng và các con là anh Huỳnh Quốc V – sinh năm 1984, anh Huỳnh Quốc C – sinh năm 1987, anh Huỳnh Quốc T1 – sinh năm 1989, các con của ông Đ, bà M đã trên 15 tuổi. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án, anh V, anh C và anh T1 đều trình bày không biết cha mẹ mình chuyển nhượng đất là tài sản chung của gia đình cho ông T bà P và cũng không đồng ý việc nay. Do đó, việc ông Đ, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà P mà không có sự tham gia và đồng ý của các người con trên 15 tuổi là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005.

Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang T, bà Huỳnh Thị P và ông Huỳnh Hữu Đ và bà Huỳnh Thị M đối với 350m<sup>2</sup> (7m x 50m) là một phần của diện tích 1.010m<sup>2</sup> thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV668930 cấp cho hộ bà Huỳnh Thị M vào ngày 24/10/2003, bị vô hiệu là có căn cứ.

### **[2.3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:**

Theo khoản 2 Điều 137 quy định “*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 nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức, thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.*”

Bản án sơ thẩm quyết định ông Đ, bà M phải trả ông T, bà P đã số tiền 70.000.000 đồng đã nhận là phù hợp.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu về hình thức và nội dung. Tuy nhiên, tại giấy sang nhượng đất đề ngày 16/3/2010 các bên đương sự không thỏa thuận về giá chuyển nhượng nên không có căn cứ để tính bồi thường thiệt hại.

[3] Đối với 30 chỉ vàng 97% vợ chồng ông T cho rằng quy thành 80.000.000 đồng để cản trừ vào khoản tiền chuyển nhượng đất nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh và vợ chồng ông Đ không thừa nhận việc cản trừ, nên nguyên đơn có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích, lập luận nói trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Các đương sự kháng cáo không cung cấp thêm tình tiết, tài liệu, chứng cứ nào mới. Do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

### **[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:**

- Về chi phí tố tụng: Ông Lê Quang T, bà Huỳnh Thị P phải chịu 16.000.000 đồng tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông T, bà P đã nộp đủ và đã được chi phí xong.

- Về án phí:

Ông Lê Quang T, Huỳnh Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 8.450.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2014/0042366 ngày 15/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M phải chịu 3.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật, do kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang T, Huỳnh Thị P

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

#### ***Tuyên xử***

[1] Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T, Huỳnh Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Quang T, Huỳnh Thị P và ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M ngày 16/3/2010 vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M trả cho ông Lê Quang T, bà Huỳnh Thị P số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu 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 Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Lê Quang T, bà Huỳnh Thị P phải chịu 16.000.000 đồng tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông T, bà P đã nộp đủ và đã được chi phí xong.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Quang T, Huỳnh Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 8.450.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2014/0042366 ngày 15/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Lê Quang T, Huỳnh Thị P và bị đơn ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai số 07889 ngày 26/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC Đà Nẵng;
- Viện KSNDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ VA.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Duy Thuận**

