

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

Bản án số: 109/2025/DS-PT

Ngày: 26 – 3 – 2025.

“Về việc 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:** Bà Nguyễn Thị My My;

**Các Thẩm phán:** Ông Bùi Quốc Hà, bà Nguyễn Thị Hằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Dương Công Bình – Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 22/2025/TLPT-DSPT ngày 06/01/2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DSST ngày 09/07/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2025/QĐ-PT ngày 17/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2025/QĐ-PT ngày 03/3/2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1946; bà Đặng Thị C, sinh năm 1956; Đều có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. **Bị đơn:** Ông Đinh Văn L, sinh năm 1970; bà Lương Thị H sinh năm 1975; Đều có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị H: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1981;

Địa chỉ: K, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Đình K – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đ. Có mặt.

3. **Người làm chứng:**

+ Bà Lương Thị N; Địa chỉ: Thôn Q, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Mạnh D; Địa chỉ: Thôn Q, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Các bị đơn ông Lương Văn L1, bà Lương Thị H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **1. Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B trình bày:**

Năm 2015 ông L1 bà H có chuyển nhượng cho vợ chồng chúng tôi 01 lô đất diện tích 497m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại thôn Q, xã E, nhưng các bên mới làm giấy viết tay xác lập ngày 17/04/2015 với giá 170.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng chúng tôi đã giao 90.000.000 đồng, ông L1 bà H chưa giao đất cho gia đình tôi. Tuy nhiên, thời điểm mua do chưa đủ tiền nên để cho ông L1 bà H ở trên đất. Sau đó, các bên thống nhất gia đình tôi cũng không có nhu cầu sử dụng đất, nên vợ chồng chúng tôi tìm người mua đất, ông L1 bà H có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện thủ tục sang tên cho bên mua, nên không cần làm thủ tục sang tên cho vợ chồng chúng tôi và chúng tôi giao số tiền còn lại. Đến năm 2021, tôi tìm được người mua nhưng ông L1 bà H không chịu ký giấy mua bán nên các bên xảy ra tranh chấp, vợ chồng chúng tôi đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

Quá trình giải quyết vụ án, hòa giải tôi có nguyện vọng nếu ông L1 bà H không muốn chuyển nhượng cho tôi thì yêu cầu trả lại tiền tính theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay là bao nhiêu thì tương ứng trả lại cho tôi số tiền bấy nhiêu. Tuy nhiên, tại phiên tòa tôi yêu cầu ông L1 bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập ngày 17/04/2015.

Về chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **2. Nguyên đơn bà Đặng Thị Chu trình B1:**

Từ năm 2009 cho đến năm 2015, ông L1 bà H có vay mượn tiền của vợ chồng chúng tôi 90.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên các bên mới thống nhất ông L1 bà H chuyển nhượng cho vợ chồng chúng tôi thửa đất số 280, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại thôn Q, xã E với giá 170.000.000 đồng, khấu trừ số tiền 90.000.000 đồng tiền nợ, chúng tôi còn phải giao cho bên bán 80.000.000 đồng, bên bán chưa giao đất cho gia đình chúng tôi. Sau đó, các bên thỏa thuận miệng với nhau để tìm người mua đất, nếu có người mua thì ông L1 bà H có trách nhiệm ký giấy tờ, chúng tôi sẽ giao số tiền còn lại, nhưng sau khi tìm được người mua đất thì ông L1 bà H không chịu ký giấy tờ nên xảy ra việc tranh chấp mới kiện ra tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, hòa giải tôi có nguyện vọng nếu ông L1 bà H không muốn chuyển nhượng cho tôi thì yêu cầu trả lại tiền tính theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay là bao nhiêu thì tương ứng trả lại cho tôi số tiền bấy nhiêu. Tuy nhiên, tại phiên tòa tôi yêu cầu ông L1 bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập ngày 17/04/2015.

Về chi phí tố tụng, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* **Đại diện theo ủy quyền của bà H là ông M trình bày:** Tôi xác định vào ngày 08/04/2012 ông L1 bà H có vay ông B bà C số tiền 30.000.000 đồng, đến ngày 25/05/2012 ông L1 bà H có vay thêm 10.000.000 đồng có tín chấp 01 Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông B và bà Chu G. Ông B bà C có tính lãi số tiền 30.000.000 đồng từ ngày 08/04/2012 đến ngày 08/12/2013 là 18.000.000 đồng; tính lãi của số tiền vay 10.000.000đ đến ngày 25/12/2013 là 5.700.000 đồng. tổng hai khoản lãi 23.700.000 đồng cộng với tiền gốc 40.000.000đ = 63.700.000 đồng. tiếp tục tính từ ngày 25/12/2013 đến ngày 25/05/2015 cộng số tiền 63.700.000 đồng cùng với lãi suất thành 90.454.000 đồng.

Sau đó không có tiền để trả nên ông B bà C đến nhà ông L1 bà H ép ký giấy sang nhượng lô đất 497m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 07 với giá 170.000.000 đồng, hứa trong vòng 12 tháng sẽ thanh toán số tiền còn lại, nhưng cho đến nay vẫn chưa thanh toán. Do ông B bà C cam kết giao tiền còn lại nhưng không thực hiện nên từ ngày các bên xác lập giấy bán đất ngày 17/04/2015 đến nay ông L1 bà H vẫn chưa giao đất cho ông B bà C.

Ngày 21/09/2020, ông B bà C tự ý bán đất cho bên thứ ba, nhưng gia đình ông L1 bà H không đồng ý, nên các bên tranh chấp. Sau đó, ông B bà C có đơn khiếu kiện ra thôn Q yêu cầu ông L1 bà H trả số tiền 90.454.000 đồng nhưng ông L1 bà H không đồng ý, nên ông B bà C mới khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Tôi cho rằng việc mua bán đất này xuất phát từ việc vay tiền làm ăn nên không đồng ý về việc mua bán đất, vì ông B, bà Chu É ký giấy tờ mua bán đất.

**3. Bị đơn ông L1 trình bày:** Tôi đồng ý với lời trình bày của ông M là đại diện theo ủy quyền của bà H. Tôi xác định đôi với số tiền 90.454.000 đồng xuất phát từ việc gia đình tôi vay 40.000.000 đồng, ông B bà Chu C1 lãi suất phát sinh nên mới thành 90.454.000 đồng. Vào ngày 17/04/2015 do không có tiền trả nợ, nên vợ chồng chúng tôi có đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 07 cho ông B bà C, nhưng sau đó ông B bà C không thực hiện nghĩa vụ giao tiền 80.000.000 đồng như cam kết, nên hiện nay tôi không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông B bà C. Việc ông B bà C cho rằng chúng tôi xin ở nhờ là không đúng, do ông B bà C không giao đủ tiền nên tôi không giao đất chứ không phải xin ở nhờ.

Tại phiên tòa các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Ngô Đình K trình bày: Việc chuyển nhượng xuất phát từ việc vay tiền giữa các bên, số tiền 90.000.000 đồng là tiền vay nợ, không phải là việc chuyển giao tiền từ việc mua bán đất. Do đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự, tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông L1 bà H có trách nhiệm trả lại 90.000.000 đồng, cùng lãi suất phát sinh cho ông B bà C.

**Tại bản án số 26/2024/DSST ngày 09/07/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

*Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; quy định về án phí, lệ phí Tòa án.*

*Tuyên xử:*

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B, bà Đặng Thị C đối với yêu cầu buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 17 tháng 04 năm 2015.*

*Tuyên bố “Giấy sang nhượng lại đất” xác lập ngày 17 tháng 04 năm 2015 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh B, bà Đặng Thị C với bên chuyển nhượng ông Đinh Văn L, bà Lương Thị H là vô hiệu.*

*Buộc ông Đinh Văn L, bà Lương Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh B, bà Đặng Thị C 301.312.691 đồng (Ba trăm lẻ một triệu, ba trăm mười hai nghìn, sáu trăm chín mươi một đồng).*

*Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Đặng Thị C có trách nhiệm trả lại bản gốc 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 944841, thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 07, được Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông Đinh Văn L, bà Lương Thị H ngày 28/03/2011.*

*Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.*

*Ngày 23/7/2024, bị đơn ông Lương Văn L1, bà Lương Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án. Đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.*

**Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:**

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Lương Văn L1, bà Lương Thị H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DSST ngày 09/07/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk về phần yêu cầu bồi thường thiệt hại, cụ thể cần buộc ông L1, bà H phải có nghĩa vụ trả cho ông B, bà C tổng số tiền 174.480.000 đồng.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lương Văn L1, bà Lương Thị H trong hạn luật định và bị đơn thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Lương Văn L1, bà Lương Thị H thấy rằng:

[2.1] Ngày 17/4/2015, ông Đinh Văn L, bà Lương Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh B, bà Đặng Thị C diện tích 497m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 07, theo Giấy CNQSDĐ số BD 944841, được UBND huyện E cấp ngày 28/03/2011 với giá 170.000.000 đồng, trong đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần nhằm mục đích khấu trừ vào khoản vay là 90.000.000 đồng; số tiền còn lại 80.000.000 đồng ông B bà C cam kết trong thời hạn 12 tháng giao đủ cho ông L, bà H. Thời điểm chuyển nhượng các bên có xác lập giấy tay “Giấy bán đất”. Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất theo quy định phải được thực hiện thông qua công chứng, chứng thực và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuy nhiên các bên đã không thực hiện là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; các bên chưa đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai. Ông B, bà C chưa giao 80.000.000 đồng còn lại và ông L bà H cũng chưa bàn giao đất cho ông B, bà C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 17/4/2015 vô hiệu và xác định mức độ lỗi 50/50 là có căn cứ.

Đối với thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, thấy rằng: Thửa đất và tài sản trên đất (được tạo lập năm 2006) của ông L, bà H được định giá, có giá thị trường hiện nay tổng cộng là 489.155.065 đồng; nguyên đơn đã trả cho bị đơn 90.000.000 đồng trong tổng số tiền 170.000.000 đồng, tương ứng 52,94%. Số tiền chênh lệch giá trị thửa đất tại thời điểm thỏa thuận và thời điểm định giá là 319.155.065 đồng. Như vậy, số tiền để tính bồi thường là  $319.155.065 \text{ đồng} \times 52,94\% = 168.960.691 \text{ đồng}$ . Xét lỗi của nguyên đơn là 50%, bị đơn là 50%. Như vậy, bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền  $168.960.691 \text{ đồng} \times (50\%) = 84.480.000 \text{ đồng}$  (đã làm tròn).

Do đó, cần buộc ông L, bà H có trách nhiệm trả cho ông B, bà C gồm các khoản như sau: Số tiền phải bồi thường 84.480.000 đồng + số tiền bị đơn đã trả 90.000.000 đồng = 174.480.000 đồng. Tương ứng ông L, bà H mỗi người có nghĩa vụ trả cho ông B, bà C số tiền 87.240.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông L, bà H bồi thường cho nguyên đơn ông B, bà C số tiền 211.312.691 đồng là không chính xác.

[2.2] Từ những nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ căn cứ chấp nhận, cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về phần bồi thường thiệt hại.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Văn L1, bà Lương Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lương Văn L1, bà Lương Thị H; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DSST ngày 09/07/2024 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 2 Điều 122, Điều 127, Điều 134 và Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai; Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B, bà Đặng Thị C đối với yêu cầu buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 17 tháng 04 năm 2015.

Tuyên bố “Giấy sang nhượng lại đất” xác lập ngày 17 tháng 04 năm 2015 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh B, bà Đặng Thị C với bên chuyển nhượng ông Đinh Văn L, bà Lương Thị H là vô hiệu.

[2.2] Buộc ông Đinh Văn L, bà Lương Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh B, bà Đặng Thị C số tiền 174.480.000 đồng. Tương ứng ông L, bà H mỗi người có nghĩa vụ trả cho ông B, bà C số tiền 87.240.000 đồng.

[2.3] Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Đặng Thị C có trách nhiệm trả lại bản gốc 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 944841, thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 07, được Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông Đinh Văn L, bà Lương Thị H ngày 28/03/2011.

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 suất 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: Buộc ông Đinh Văn L, bà Lương Thị H trả cho ông Nguyễn Thanh B, bà Đặng Thị C 2.400.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn L, bà Lương Thị H thuộc diện hộ nghèo nên được miễn án phí. Ông Nguyễn Thanh B, bà Đặng Thị C là người cao tuổi nên được miễn án phí.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:**

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện Ea Kar;
- Đăng công TTĐT TANDTC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị My My**