

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **310/2025/DS-PT**

Ngày 18 - 8 - 2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Đinh Thị Tuyết.

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị My My, bà Nguyễn Thị Thu Trang.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 216/2025/DS - PT ngày 04/6/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm: 14/2025/DS-ST ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 280/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phan Vũ T, bà Phan Thị T1; địa chỉ cũ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Địa chỉ mới: Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

**- Bị đơn:** Ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1; địa chỉ cũ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Địa chỉ mới: Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T2; địa chỉ cũ: Số H, thôn F, E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

Địa chỉ: Số H, thôn F, xã C, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lương Thanh V; địa chỉ: Tầng A, C22 H, phường B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Văn T3; địa chỉ: Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Vũ T và bà Phan Thị T1 trình bày:**

Năm 2013, gia đình chúng tôi có thoả thuận nhận chuyển nhượng 240m<sup>2</sup> đất của ông Đoàn Công D và bà Nguyễn Thị Thùy D1, tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Diện tích: 240 m<sup>2</sup> đất có tứ cận như sau: Chiều ngang: Khoảng 8m; Chiều dài: Khoảng 30m; Phía Đông giáp: Thửa đất ông D; Phía Tây giáp: Thửa đất ông T3; Phía Nam giáp: Thửa đất ông D; Phía Bắc giáp: Thửa đất ông Đ (nay là giáp đường).

Năm 2013, gia đình tôi đã đưa cho ông D, bà D1 số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng), số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) còn lại hai bên thoả thuận khi nào ông D, bà D1 tách thửa, sang tên cho gia đình tôi thì gia đình tôi sẽ thanh toán đủ. Ông D – bà D1 đã giao đất cho gia đình tôi để xây nhà ở ổn định từ năm 2013 đến nay. Hai bên chỉ lập giấy sang nhượng đất viết tay, tuy nhiên chúng tôi đã làm thất lạc giấy viết tay.

Sau khi nhận chuyển nhượng (Năm 2013) gia đình tôi đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 kiên cố, diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> và sinh sống trên đất từ đó đến nay. Nhưng từ đó đến nay đã nhiều lần gia đình tôi yêu cầu ông D, bà D1 tách thửa, sang tên cho gia đình tôi thì ông D, bà D1 lợi dụng việc gia đình tôi đã làm thất lạc giấy viết tay nên không chịu sang tên. Nên yêu cầu gia đình tôi phải mua thêm đất để đủ diện tích tách thửa thì ông D, bà D1 mới tách thửa, sang tên cho gia đình tôi với giá đất mua thêm là 300.000 đồng/m<sup>2</sup>. Gia đình tôi không đồng ý với yêu cầu này, vì như vậy là quá cao so với giá thị trường tại địa phương.

Ngày 30/12/2022, gia đình tôi gửi đơn kiến nghị ông D, bà D1 đến Ủy ban nhân dân xã Q để yêu cầu giải quyết. Tuy nhiên hòa giải không thành, sau đó ông D, bà D1 yêu cầu gia đình tôi đưa thêm 70.000.000 đồng để mua thêm phần diện tích đất để đủ điều kiện tách thửa, nhưng sau đó ông D, bà D1 lại không đồng ý bán cho chúng tôi nữa.

Nhận thấy việc ông D, bà D1 đã chuyển nhượng đất, nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng và nhiều lần thay đổi. Đây là hành vi vi phạm

nghĩa vụ trong việc chuyển nhượng. Điều này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của gia đình tôi.

Trước khi khởi kiện, gia đình tôi và ông D, bà D1 có thương lượng, với nhau liên quan đến nội dung tranh chấp nhưng không thành. Trong quá trình thương lượng có ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn H1 và bà Lê Thị Y làm chứng. Để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng tôi, chúng tôi đề nghị tòa án giải quyết:

01. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phan Vũ T, bà Phan Thị T1 với ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1;

02. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Vũ T, bà Phan Thị T1 đối với diện tích đất: 240m<sup>2</sup> tại Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có chiều ngang khoảng 08m, chiều dài 30m, với tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp thửa đất ông D; Phía Tây giáp thửa đất ông T3; Phía Nam giáp thửa đất ông D; Phía Bắc giáp thửa đất giáp đường.

*\* Tại phiên tòa bị đơn ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1 và Đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Vợ chồng ông Đoàn Công D và bà Nguyễn Thị Thùy D1 và vợ chồng ông Phan Vũ T bà Phan Thị T1 có mối quan hệ quen biết với nhau. Vào năm 2013 do vợ chồng ông T không có chỗ ở nên vợ chồng ông D, bà D1 có cho mượn một phần diện tích đất trong thửa đất mà vợ chồng ông D, bà D1 đang ở. Nay thuộc một phần thửa đất số 196, tờ bản đồ số 41, diện tích 502,6m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã Q, huyện C. Sau khi cho mượn đất vợ chồng ông T đã dựng nhà ở cho đến nay. Giữa hai bên không hề có giao dịch mua bán gì (Lúc đó, vợ chồng ông D có nói với vợ chồng ông T giá sang nhượng là 80.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng ông T không có tiền nên có nói với vợ chồng ông D là giao số tiền 17.000.000 đồng cho ông D để xin dựng nhà lên ở nhờ trước ít năm khi có tiền sẽ thỏa thuận với vợ chồng ông D về việc nhận sang nhượng. Giá cả các bên sẽ cùng nhau thống nhất theo mức giá hiện hành tại thời điểm các bên thỏa thuận. Do đó, vợ chồng ông D đã tạo điều kiện cho vợ chồng ông T dựng nhà để ở trên đất. Sau đó một vài năm thì do gia đình ông T, bà T1 khó khăn nên vợ chồng ông D, bà D1 thỏa thuận miệng với vợ chồng ông T là đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 240m<sup>2</sup> đất với giá như trước là 80.000.000 đồng, yêu cầu vợ chồng ông T thanh toán số tiền còn nợ là 63.000.000 đồng. Đến nay vợ chồng ông T chưa thanh toán số tiền còn nợ này nên ông D, bà D1 thay đổi yêu cầu phản tố, đề nghị tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Phan Vũ T và bà Phan Thị T1 phải trả lại diện tích 240m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất 196, tờ bản đồ số 41, diện tích 502,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Q, huyện C. Đối với tài sản trên đất do vợ chồng ông Phan Vũ T và bà Phan Thị T1 tạo dựng

trên đất không di dời được ông D, bà D1 đồng ý thanh toán lại giá trị bằng tiền theo kết quả định giá.

Trước khi khởi kiện tới Tòa án vợ chồng ông T cũng đã làm đơn lên Ủy ban nhân dân xã Q. Trong quá trình làm việc vợ chồng ông D cũng đã thống nhất nếu vợ chồng ông T có nhu cầu mua thì vợ chồng ông D vẫn sẽ làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng ông T. Tuy nhiên, phần diện tích mà vợ chồng ông T đang ở là đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện tách thửa. Do đó, ông T phải chịu trách nhiệm liên hệ làm thủ tục chuyển mục đích hoặc mua với diện tích lớn hơn. Tuy nhiên, hai bên không thống nhất được giá chuyển nhượng.

Việc vợ chồng ông T bà T1 khởi kiện cho rằng phần đất này vợ chồng ông T nhận sang nhượng từ vợ chồng ông D với giá sang nhượng là 80.000.000 đồng và đã giao trước số tiền 70.000.000 đồng là không đúng, mà chỉ trả được 17.000.000 đồng, còn nợ 63.000.000 đồng. Nay bà T1 đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích 240m<sup>2</sup> là không có căn cứ. Vợ chồng ông D bà D1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này. Bởi vì giữa hai bên chưa thỏa thuận về việc sang nhượng. Hơn nữa, phần đất mà ông T đang ở không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật.

Vì vậy đề nghị tòa án xem xét giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc ông T, bà T1 trả lại 240m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 41, tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đối với căn nhà trên đất do vợ chồng ông T, bà T1 xây nên đề nghị ông T, bà T1 di dời đi, nếu không di dời được thì ông D, bà D1 sẽ trả tiền theo giá trị đã được hội đồng định giá.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn T3 trình bày: Diện tích đất tranh chấp 240m<sup>2</sup> nằm trong số diện tích đất mà trước đây tôi và ông D có mua chung nhưng thuộc quyền sử dụng của ông D. Năm 2022 đã được tách giấy chứng nhận cho ông D, không còn liên quan gì tới tôi. Diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng ông D và bà D1 từ năm 2022. Đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật.

**\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng bà Lê Thị Y trình bày:**

Tôi có mối quan hệ quen biết hàng xóm với vợ chồng ông T bà T1 và vợ chồng ông D, bà D1, không có mối quan hệ họ hàng gì với cả hai bên gia đình. Tôi không nhớ rõ năm nào hai bên mua bán đất, nhưng tôi đã nhiều lần nghe hai bên nói chuyện bàn bạc về việc hoàn tất giấy tờ đất tại nhà ông T, bà T1. Phần diện tích đất của ông T, bà T1 đang ở là mua từ ông D, bà D1 chứ không phải là mượn của ông D, bà D1, vì tôi nghe chính ông D nói với tôi rằng hai bên có mua bán với nhau

đối với thửa đất mà ông T bà T1 đang ở với giá là 80.000.000đ (Tám mươi triệu), ông T bà T1 đã đưa 70.000.000đ và còn nợ lại 10.000.000đ, hẹn khi nào làm giấy tờ đất xong thì đưa nốt. Tôi nghe ông D bảo là do đất chưa đủ điều kiện tách thửa nên chưa có bìa, tôi cũng nghe tại nhà bà T1 (Không nhớ rõ ngày nào) về việc hai bên có thỏa thuận mua phần đất phía sau nhà của ông T, bà T1 nhưng hai bên không thống nhất được giá cả với nhau.

Đối với đoạn ghi âm, là lúc mọi người đang ở nhà bà T1, có tôi, ông H1, ông D, vợ chồng ông T, bà T1 và ông T4. Tại đây tôi có nghe hai bên bàn bạc về việc mua bán thửa đất nhà bà T1 đang ở. Không phải vợ chồng ông D cho vợ chồng bà T1 mượn.

***\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng ông Nguyễn H1 trình bày:***

Tôi có mối quan hệ quen biết hàng xóm với vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng ông D, bà D1, không có mối quan hệ họ hàng gì với cả hai bên gia đình. Có một lần tôi được ông T gọi đến nhà ông T nhậu (Tôi không nhớ rõ ngày nào) khi đó tôi có đến nhà ông T, bà T1 thì có ông Đoàn Công D và ông T4 ngồi đó, tôi có nghe giữa ông T và ông D bàn bạc với nhau về chuyện mua bán thửa đất mà nhà ông T, bà T1 đang ở. Lúc đó ông T có nói ông D hoàn tất thủ tục và làm bìa cho ông T đi thì ông D nói là bìa đỏ đang đứng tên của ông T3, bà H. Đồng thời, diện tích đất không đủ nên không thể tách thửa được. Giữa ông D và vợ chồng ông T, bà T1 có bàn bạc mua thêm phần đất phía sau nhà ông T để đủ diện tích tách thửa. Sau đó ông D nói mua đất tính tiền theo mét thì ông T nói đất phía sau sao mà tính theo mét được, phải tính theo sào chứ. Lúc đó tôi không nghe hai bên thỏa thuận giá trị của thửa đất là bao nhiêu.

***\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng ông Nguyễn Văn T4 trình bày:***

Tôi có mối quan hệ quen biết hàng xóm với vợ chồng ông T bà T1 và vợ chồng ông D, bà D1, không có mối quan hệ họ hàng gì với cả hai bên gia đình. Có một lần tôi được ông T gọi đến nhà ông T ăn cơm (Tôi không nhớ rõ ngày nào nhưng trước thời điểm ông D được cấp giấy chứng nhận) khi đó tôi có đến nhà ông T, bà T1 thì có ông Đoàn Công D và ông H1 và bà Y ngồi đó, tôi có nghe giữa ông T và ông D bàn bạc với nhau về chuyện mua bán thửa đất mà nhà ông T, bà T1 đang ở. Lúc đó ông T có nói ông D hoàn tất thủ tục và làm bìa cho ông T đi thì ông D nói là bìa đỏ đứng tên của ông T3, bà H, có thỏa thuận làm bìa có 100m<sup>2</sup> thổ cư. Tuy nhiên, hai bên có nói diện tích đất không đủ nên không thể tách thửa được và có bàn bạc mua thêm phần đất phía sau. Tôi nghe ông D nói rằng đất là 300.000.000 đồng/Sào. Sau đó có nghe nói vợ chồng ông T bà T1 nợ lại vợ chồng ông D 10.000.000 đồng, hai bên hẹn khi nào làm được bìa đỏ thì vợ chồng ông T, bà T1 mới trả hết.

Đối với đoạn ghi âm, tôi khẳng định đoạn ghi âm này là như tôi vừa trình bày ở trên. Lúc này là lúc mọi người đang ở nhà bà T1, có tôi, ông H1, ông D, vợ chồng ông T bà T1 và có cả bà Y. Tại đây tôi có nghe hai bên bàn bạc về việc mua bán thửa đất nhà bà T1 đang ở. Không phải vợ chồng ông D cho vợ chồng bà T1 mượn đất như ông D trình bày.

***Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Hà Duy Đ1 trình bày:***

Tôi là trưởng thôn, chỉ có quan hệ hàng xóm láng giềng, không họ hàng gì với nguyên đơn và bị đơn. Tôi không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ông T, bà T1 đang khởi kiện, việc này tôi không được giao quyền. Tôi là hàng xóm nên cũng chỉ nghe là hai bên gia đình có mua bán đất chứ không nắm rõ cụ thể hai bên mua bán bao nhiêu đất, bao nhiêu tiền.

***Tại Bản án sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

- Căn cứ Điều 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 116; Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 129 Bộ luật dân sự.
- Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ Điều 106 Điều 107 Luật đất đai năm 2003;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Vũ T, bà Phan Thị T1.

[1] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2013, giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phan Vũ T, bà Phan Thị T1 đối với diện tích đất 240m<sup>2</sup>. Tạm giao cho ông Phan Vũ T, bà Phan Thị T1 quản lý sử dụng đối với diện tích đất 240m<sup>2</sup> (Nằm trong thửa số 196, tờ bản đồ 41, diện tích 502,6m<sup>2</sup>), tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, diện tích đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường liên xã 08m; Phía Nam giáp thửa 196 là 08m; Phía Đông giáp thửa 197, cạnh 30m; Phía Tây giáp thửa 185, cạnh 30m.

- Ông Phan Vũ T, bà Phan Thị T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa khi đủ điều kiện sang tên tách thửa và chịu chi phí sang tên tách thửa theo quy định pháp luật.

+ Ông Phan Vũ T, bà Phan Thị T1 có trách nhiệm thanh toán số tiền 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) cho ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phan Vũ T, bà Phan Thị T1 đối với 240m<sup>2</sup> (Nằm trong thửa số 196, tờ bản đồ 41, diện tích 502,6m<sup>2</sup>) và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng và án phí, tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/4/2025, bị đơn ông Nguyễn Công D2 và bà Nguyễn Thị Thùy D1 kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Phan Vũ T, bà Phan Thị T1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1 - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm đúng luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T1 và ông Phan Vũ T với vợ chồng ông bà và ông D, bà D1 thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng được lập giấy viết tay với nội dung ông T, bà T1 mua của ông D, bà D1 diện tích 240m<sup>2</sup> đất vào năm 2013, giá sang nhượng là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng). Đối với tờ giấy sang nhượng đất viết tay, hai bên xác nhận thất lạc nhưng đều thừa nhận có việc sang nhượng diện tích 240m<sup>2</sup> đất trên với giá

80.000.000đ, hợp đồng chưa được công chứng, đối tượng của hợp đồng là bất động sản, việc ký hợp đồng giữa các bên chưa đảm bảo về mặt hình thức, quy định tại khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Xét nội dung của hợp đồng thấy rằng: Vợ chồng bà T1, ông T cho rằng đã đưa cho ông D, bà D1 số tiền 70.000.000 đồng, còn nợ số tiền 10.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào tách thửa, sang tên thì ông T, bà T1 sẽ thanh toán hết. Còn ông D, bà D1 cho rằng vợ chồng ông T, bà T1 mới đưa 17.000.000đ và còn nợ 63.000.000đ, nếu không trả đủ 63.000.000đ thì yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng, buộc trả lại đất. Hội đồng xét xử xét thấy, lời trình bày của ông D, bà D1 là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông D và bà D1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình. Ông T, bà T1 cung cấp cho tòa án đoạn ghi âm thể hiện tại nhà ông T, bà T1 và có ông D sang nhà ông T, bà T1 chơi có nói chuyện chuyển nhượng đất với nhau, đồng thời lúc đó có những người làm chứng là bà Lê Thị Y, ông Nguyễn H1 và ông Nguyễn Văn T4 là những người hàng xóm cũng có mặt ở nhà bà T1, những người làm chứng cùng xác nhận có ông D ở nhà ông T và bà T1 nói chuyện chuyển nhượng 240m<sup>2</sup> đất. Đồng thời, bà Y và ông T4 xác nhận vợ chồng ông T, bà T1 đã trả cho ông D số tiền 70.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại 10.000.000 đồng. Quá trình giải quyết tại tòa án, ông D, bà D1 cũng đã thừa nhận ông D có mặt tại nhà bà T1, và là người nói chuyện trong đoạn ghi âm. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định vợ chồng ông T, bà T1 đã trả được 70.000.000 đồng là phù hợp với thực tế khách quan của vụ án.

Về quá trình thực hiện hợp đồng thấy rằng: Sau khi nhận đất từ năm 2013, vợ chồng ông T, bà T1 đã xây nhà trên đất và trồng một số cây công nghiệp rồi sinh sống từ đó cho đến nay, không tranh chấp với ai, việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Nên mặc dù hợp đồng sang nhượng đất có vi phạm về mặt hình thức nhưng hợp đồng đã được các bên thực hiện quá 2/3 nội dung hợp đồng. Do đó, theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 hợp đồng không bị vô hiệu.

Cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng năm 2013, không thể hiện ông D, bà D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đến ngày 31/8/2022, ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1 nhận sang nhượng của bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Văn T3 thửa đất 186, tờ bản đồ số 41 tại xã Q. Sau đó ông D, bà D1 tách thửa 186 thành hai thửa là thửa 196 và 197. Đến ngày 08/12/2022 ông D, bà Dương T5 cho con trai là ông Đoàn Công L thửa 197 diện tích 3.954m<sup>2</sup>, còn thửa 196 diện tích 502,6m<sup>2</sup> đứng tên ông D, bà D1. Diện tích đất tranh chấp 240m<sup>2</sup> nằm trong thửa 196, tờ bản

đồ số 41, cho đến nay phần diện tích đất ông T, bà T1 nhận sang nhượng đang đứng tên ông D, bà D1.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất thể hiện vợ chồng ông T, bà T1 đang sử dụng đất với diện tích đất 248m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đường liên xã 08m; Phía Nam giáp thửa 196 là 08m; Phía Đông giáp thửa 197, cạnh 31m; Phía Tây giáp thửa 185, cạnh 31m.

Theo yêu cầu khởi kiện, cạnh phía Đông và T6 dài 30m, nhưng đo thực tế 31m. Theo trình bày của ông T, bà T1 là do ông D, bà D1 có cho thêm 01m phía sau nên thửa đất dài ra thêm 01m. Nay ông T bà T1 chỉ yêu cầu công nhận thửa đất và có cạnh dài 30m.

Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng 2013, hồ sơ cấp đất không thể hiện ông D, bà D1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng việc ông T, bà T1 nhận đất từ ông D, bà D1, rồi xây nhà ở ổn định trên đất từ khi nhận sang nhượng đến nay là có thật, được UBND xã Q xác nhận. Ông D, bà D1 không phản đối việc vợ chồng ông T, bà T1 xây nhà trên đất, việc chuyển nhượng có người làm chứng, không có tranh chấp với ai, không bị nhà nước xử phạt hành chính về việc sử dụng đất, xây nhà trên đất. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điểm b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2024 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với thủ tục tách thửa diện tích đất: Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã Q về điều kiện tách thửa và quy hoạch tại địa phương được địa phương cho biết: Đất tranh chấp là đất nông nghiệp cần đủ 1.000m<sup>2</sup> mới đủ điều kiện tách thửa. Diện tích 240m<sup>2</sup> ông T, bà T1 xây nhà trên đất là phù hợp với quy hoạch tại địa phương, trường hợp thửa 196, tờ bản đồ số 41, chuyển lên thổ cư thì đủ điều kiện tách thửa.

Mặc dù, diện tích tranh chấp 240m<sup>2</sup> đất chưa đủ điều kiện tách thửa do là đất nông nghiệp, nhưng diện tích đất trên phù hợp với quy hoạch dân cư tại địa phương, Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm tạm giao quyền sử dụng đất 240m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông T, bà T1. Các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa khi đủ điều kiện để tách thửa và chịu chi phí theo quy định pháp luật về đất đai là có căn cứ.

Đối với số tiền còn nợ của hợp đồng là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), tại phiên tòa sơ thẩm ông T, bà T1 tự nguyện trả cho ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) để hoàn tất việc chuyển nhượng giữa các bên, số tiền này do ông T và bà T1 tự nguyện trả nên cần chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên xét thấy: Không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Công D, bà Nguyễn Thị Thùy D1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Công D và bà Nguyễn Thị Thùy D1 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004817 ngày 21/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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:**

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 3;
- Phòng THA khu vực 3;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

*(đã ký)*

**Đinh Thị Tuyết**

