

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 396/2025/DS-PT

Ngày: 22 - 12 - 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 Trương Công Bình.

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Thị Thanh Huyền;

2. Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 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: 300/2025/TLPT-DS ngày 06/10/2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 409/2025/QĐPT-DS, ngày 14/11/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 362/2025/QĐ-PT, ngày 27/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lộ Ngọc U' - Sinh năm: 1936; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk), ông U' đã chết ngày 12/7/2025.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1. Bà Lộ Thị N - Sinh năm: 1965; địa chỉ: Tổ dân phố D, xã S, tỉnh Quảng Ngãi.

1.2. Bà Lộ Thị Phượng T - Sinh năm: 1984; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

1.3. Ông Lộ Ngọc T1 - Sinh năm: 1964; địa chỉ: Thôn A, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

1.4. Bà Lộ Thị Kim A - Sinh năm: 1973; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

1.5. Ông Lộ Ngọc T2 - Sinh năm: 1975; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

1.6. Bà Lộ Thị Tuyết T3 - Sinh năm: 1969; địa chỉ: Thôn A, xã S, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lộ Thị N, bà Lộ Thị Phượng T, ông Lộ Ngọc T1, bà Lộ Thị Kim A, ông Lộ Ngọc T2 và bà Lộ Thị Tuyết T3: Bà Lê Thị Như Q - Sinh năm: 1989; địa chỉ: Đường Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt tại phiên tòa.

1.7. Bà Lộ Thị Kim P - Sinh năm: 1981; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lộ Thị Kim P: Ông Lê Trọng C - Sinh năm: 1984; địa chỉ: Đường N, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lộ Ngọc U: Bà Lộ Thị H - Sinh năm: 1968; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.*

3. *Bị đơn: Ông Nguyễn Công K - Sinh năm: 1969; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lộ Thị H và ông Nguyễn Công K: Ông Lê Trọng C - Sinh năm: 1984; địa chỉ: Đường N, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng C1; địa chỉ: Đường L, phường E, tỉnh Đắk Lắk.*

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị V - Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng C1, vắng mặt.

5. *Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Trọng C.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Lê Thị Như Q là trình bày có nội dung như sau:*

Ông Lộ Ngọc U và bà Đặng Thị H1 là vợ chồng, trong quá trình sinh sống đã tạo lập được 02 tài sản chung gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228,8m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 469276 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.020m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 346757.

Ngày 26/05/2020, bà Đặng Thị H1 chết không để lại di chúc, những người được hưởng di sản thừa kế của bà H1 không thống nhất thỏa thuận được việc phân chia di sản thừa kế, nên đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết phân chia di sản thừa

kế. Theo Bản án số 237/2022/DS-PT ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, về việc “Tranh chấp di sản thừa kế”, Tòa án quyết định phân chia di sản thừa kế của bà Đặng Thị H1 là $\frac{1}{2}$ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc 02 thửa đất trên cho hàng thừa kế thứ nhất của bà Đặng Thị H1 gồm 09 người: Ông Lộ Ngọc U, chị Lộ Thị Kim A, anh Lộ Ngọc T1, anh Lộ Ngọc T2, chị Lộ Thị H, chị Lộ Thị Kim P, chị Lộ Thị Phượng T, anh Lộ Ngọc T2, chị Lộ Thị Tuyết T3, chị Lộ Thị N. Sau khi các bên thực hiện xong trách nhiệm thanh toán cho nhau và hoàn tất thủ tục phân chia thừa kế thì Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228.8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 469276 được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai sang tên quyền sở hữu cho ông Lộ Ngọc U. Ngày 16/9/2024, ông U tiến hành việc cho tặng 04 người con là chị Lộ Thị N, chị Lộ Thị Phương T4, Lộ Thị Kim P, chị Lộ Thị H thửa đất số 70 mục đích làm nhà từ đường, nhưng do chị N ở xa nên chưa tiến hành làm thủ tục như thỏa thuận được, thì ông Lộ Ngọc U phát hiện bị bệnh ung thư dạ dày nên đã lập di chúc để lại cho 04 người con gái thửa đất trên vào ngày 19/9/2024. Trong thời gian này, chị Lộ Thị H và chị Lộ Thị Kim P không cho ông U tiếp xúc với các người con khác và thường xuyên lấy lý do đưa ông U đi điều trị bệnh, mục đích để ông U không tiến hành được thủ tục tặng cho tài sản. Đồng thời chị H và chị P còn thao túng suy nghĩ, chỉ đạo ông U làm theo yêu cầu của mình và cho ông U uống các loại thuốc không rõ nguồn gốc, công dụng làm cho ông bị suy kiệt về sức khỏe.

Ngày 01/10/2024, khi ông U đang nhập viện điều trị bệnh thì chị Lộ Thị H nói đi ký giấy tờ, ông U có hỏi ký giấy tờ gì, thì chị H nói chờ ông đi ký giấy tờ vay tiền để lấy tiền chữa bệnh cho ông. Vì tin chị H là con của mình nên ông U đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 70 mà không hề hay biết đó là hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị H; đồng thời do ông U tuổi cao mắt kém, lại thêm tại thời điểm đó ông đang điều trị bệnh ung thư dạ dày, sức khỏe rất yếu nên việc ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng C1, thì ông U cho biết là không được Công chứng viên giải thích rõ, cũng như không đọc lại nội dung hợp đồng cho ông nghe và biết việc mình sẽ ký hợp đồng, dẫn đến việc ông bị con cái lừa dối để chiếm nhà, đất của ông.

Từ những căn cứ trên ông Lộ Ngọc U khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lộ Ngọc U với ông Nguyễn Công K và Bà Lộ Thị H ký ngày 01/10/2024 vô hiệu, vì hợp đồng này có sự gian dối và ông U không tự nguyện, không nhận được bất kỳ khoản tiền nào; đồng thời đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228,8m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 671453, đứng tên ông Nguyễn Công K1 và bà Lộ Thị H.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 18/7/2025 thì ông Lộ Ngọc U chết, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lộ Ngọc U thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm: Bà Lộ Thị N, bà Lộ Thị Phượng T, ông Lộ Ngọc T1, bà Lộ Thị Kim T5, ông Lộ Ngọc T2, bà Lộ Thị Tuyết T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Trọng C trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 01/10/2024, ông Lê Ngọc U đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 469276 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/4/2020 (đăng ký biến động sang tên ông Lê Ngọc U ngày 16/9/2024) cho vợ chồng ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 002694, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2024 tại Văn phòng công chứng C1. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Lê Ngọc U có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đã ký, điền chỉ từng trang trước mặt Công chứng viên.

Sau đó thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228,8m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 671453, ngày 30/10/2024 mang tên vợ chồng ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị H. Việc ông U ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K, bà H là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Do đó, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc U.

Ông Lê Ngọc U đã chết vào ngày 18/7/2025, bà Lê Thị H (con ông U), là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Ngọc U thuộc hàng thừa kế thứ nhất, đồng thời bà H cũng là bị đơn trong vụ án. Ý kiến của bà H là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc U, cũng như ý kiến của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U. Bà H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc U.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Lê Thị Kim P trình bày có nội dung như sau:*

Bà Lê Thị Kim P là con ruột của ông Lê Ngọc U (đã mất ngày 12/7/2025), ý kiến của bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông U về việc: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc U với ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị H và việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Ngọc U. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của Văn phòng C1 trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 01/10/2024, Văn phòng công chứng C1 tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Lê Ngọc U và ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị H, về yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, tại phường T, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 469276, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS14284 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/9/2024. Ông Lê Ngọc U là người có quyền đối với thửa đất nói trên, ông Nguyễn Công K và bà Lê Thị H là bên có nhu cầu nhận chuyển

nhượng. Văn phòng công chứng C1 đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các bên đúng với quy định tại Điều 40, Điều 41 của Luật công chứng 2014. Về thủ tục chung công chứng như sau: Tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu người yêu cầu công chứng ghi đầy đủ thông tin vào phiếu yêu cầu công chứng; tiếp nhận bản chính các giấy tờ liên quan đến giao dịch bao gồm Căn cước công dân của ông Lộ Ngọc U, Căn cước công dân và giấy đăng ký kết hôn của ông Nguyễn Công K, bà Lộ Thị H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 469276. Công chứng viên đã kiểm tra đối chiếu, tra cứu thông tin tài sản trên hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu công chứng, chứng thực của Sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk. Nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, tài sản không bị ngăn chặn hay bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên tiến hành thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng; soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng; hướng dẫn các bên tham gia giao dịch đọc lại bản thảo hợp đồng, giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên, hậu quả pháp lý của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Các bên đã đọc lại và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, đã đồng ý ký vào bản thảo hợp đồng, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng; Công chứng viên ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng, đóng dấu và phát hành văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công chứng viên Văn phòng công chứng C1 đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002694, quyền số 10/2024 TP/CC–SCC/HĐGD, do Công chứng viên Vũ Thị V chứng nhận theo đúng thủ tục trình tự thẩm quyền và trách nhiệm của mình theo quy định của Luật công chứng năm 2014 và quy định của pháp luật. Do vậy Văn phòng công chứng Vũ Thị V nhận thấy trong phạm vi trách nhiệm của mình đã tiến hành công chứng hợp đồng, giao dịch nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ: Điều 117, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 47 Luật công chứng năm 2014; khoản 2 Điều 26 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lộ Ngọc U.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2024 giữa ông Lộ Ngọc U với ông Nguyễn Công K, bà Lộ Thị H đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228,8m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 469276, số vào sổ cấp GCN CS 14284 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/4/2020, đăng ký biến động ngày 16/9/2024) được công

chứng tại Văn phòng công chứng C1, số công chứng 002694, quyển số 10/2024 TP/CC–SCC/HĐGD là vô hiệu.

Ông Lộ Ngọc U có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228,8m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/6/2025, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Trọng C có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án và sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2024, giữa ông Lộ Ngọc U với ông Nguyễn Công K, bà Lộ Thị H đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228,8m² đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 và Điều 127 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, nên kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Lộ Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã 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 các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Lộ Ngọc U đã chết ngày 12/7/2025. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (những người con của ông U) là bà Lộ Thị N, bà Lộ Thị Phương T, ông Lộ Ngọc T1, bà Lộ Thị Kim A, ông Lộ Ngọc T2, bà Lộ Thị Tuyết T3, đã ủy quyền cho bà Lê Thị Như Q tham gia tố tụng tại Tòa án và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

của ông Lộ Ngọc U' và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[1.2] Đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lộ Thị Kim P ủy quyền cho ông Lê Trọng C tham gia tố tụng tại Tòa án, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lộ Ngọc U'. Bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lộ Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lộ Ngọc U'.

[1.3] Đối với người đại diện theo uỷ quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lộ Thị N, bà Lộ Thị Phượng T, ông Lộ Ngọc T1, bà Lộ Thị Kim A, ông Lộ Ngọc T2 và bà Lộ Thị Tuyết T3 là bà Lê Thị Như Q đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà Lê Thị Như Q là phù hợp.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lộ Ngọc U' với ông Nguyễn Công K và bà Lộ Thị H: Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228,8m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 469276 mang tên ông Lộ Ngọc U', bà Đặng Thị H1 vào ngày 15/4/2020; đến ngày 16/9/2024 đã đăng ký biến động theo quyết định của Tòa án sang tên ông Lộ Ngọc U'; ngày 01/10/2024, ông Lộ Ngọc U' ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Công K, bà Lộ Thị H, được công chứng tại Văn phòng công chứng C1, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, phương thức thanh toán tiền mặt hoặc chuyển khoản; ngày 30/10/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 671453 mang tên ông Nguyễn Công K và bà Lộ Thị H.

[2.2] Nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cho rằng việc ông Lộ Ngọc U' ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị bà Lộ Thị H, ông Nguyễn Công K (là con gái và con rể) đã lừa dối. Qua xem xét lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

Ngày 01/10/2024, khi vợ chồng bà Lộ Thị H và ông Nguyễn Công K chở ông Lộ Ngọc U' đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông Lộ Ngọc U' đang điều trị nội trú tại Khoa Ung bướu - Bệnh viện Đ1 từ ngày 23/9/2024 đến ngày 03/10/2024, với chẩn đoán K dạ dày di căn/ suy kiệt (bút lục số 269a). Theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng, thì: *“Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký và điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng”*. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, ông U' tuổi đã cao (88 tuổi), đang trong thời gian điều trị bệnh nên tinh thần không được minh mẫn và hạn chế việc đọc và nghe, nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất không có người làm chứng là không khách quan và không phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặt khác, vào ngày 19/9/2024 ông U đã lập Di chúc để lại tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 469276, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228,8m² này để làm nhà từ đường và giao việc quản lý để thờ cúng, sử dụng tài sản này cho các con là bà Lộ Thị H, Lộ Thị Kim P, Lộ Thị N và Lộ Thị Phương T, Di chúc được công chứng tại Văn phòng công chứng C2. Đến ngày 01/10/2024, thì ông U có ký văn bản hủy bỏ di chúc, tại Văn bản hủy bỏ di chúc có thể hiện nội dung: *“Vì lý do sức khỏe và tuổi tác đã cao, ông Lộ Ngọc U yêu cầu công chứng viên Văn phòng C3 xác nhận chữ ký tại Tầng C, khoa ung bướu, nhà E - Bệnh viện Đ1 số 184 T, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 01/10/2024”* và có người làm chứng là ông Nguyễn Quốc Đ. Như vậy, có cơ sở xác định tại thời điểm ngày 01/10/2024 (cùng với ngày ông U và vợ chồng bà Lộ Thị H, ông Nguyễn Công K ký hợp đồng chuyển nhượng đất), thì ông U đang điều trị bệnh tại Bệnh viện, sức khỏe yếu, không thể tự đi công chứng các văn bản, hợp đồng được nên đã ký Văn bản hủy bỏ di chúc tại Bệnh viện và việc công chứng phải có người làm chứng.

Như vậy ý kiến trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông U tuổi đã cao và đang trong tình trạng bệnh nặng, không minh mẫn, không có người làm chứng và ông U cũng không nhận được hợp đồng và cũng không nhận được khoản tiền nào về việc chuyển nhượng đất và việc vợ chồng bà H, ông K đã nói chờ ông U đi ký giấy tờ vay tiền chữa bệnh do tin là thật nên ông đã ký mà không biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất, là có cơ sở và phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.3] Đối với ý kiến trình bày của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Lộ Ngọc U có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng và việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn ông U xác định chưa nhận được tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng và bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền chuyển nhượng đất cho ông Lộ Ngọc U, đồng thời số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng là thấp hơn nhiều so với giá trị đất trên thực tế và đến nay thửa đất vẫn chưa được bàn giao cho ông K, bà H quản lý sử dụng. Do đó trình bày của bị đơn là không phù hợp và không có căn cứ.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, có cơ sở khẳng định việc ông Lộ Ngọc U ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2024, chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lộ Thị H2, ông Nguyễn Công K quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 469276, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228,8m², tại phường T, thành phố B, là do bị lừa dối nên hợp đồng vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch được quy định tại Điều 117, Điều 127 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, bản án sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lộ Ngọc U, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2024 giữa ông Lộ Ngọc U với ông Nguyễn Công K, bà Lộ Thị H vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do

đó kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, là phù hợp.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2024 giữa ông Lộ Ngọc U với ông Nguyễn Công K, bà Lộ Thị H là vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, ông Lộ Ngọc U xác định chưa nhận được tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng, vợ chồng ông Nguyễn Công K, bà Lộ Thị H không có chứng cứ chứng minh việc đã giao tiền chuyển nhượng đất cho ông U; về đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 70, hiện do ông U và con gái đang quản lý, sử dụng. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bản án sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[5] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 671453 mang tên Nguyễn Công K và Lộ Thị H do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 30/10/2024, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lộ Ngọc U và ông Nguyễn Công K, bà Lộ Thị H lập ngày 01/10/2024 tại văn phòng C1 là vô hiệu. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai, quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “...*người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.*”. Theo Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hợp đồng. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất quyết định hành chính cá biệt. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên là đúng quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Lộ Thị H phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Nguyên đơn ông Lộ Ngọc U đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng và chi phí xong, nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lộ Ngọc U được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng sau khi thu được từ ông K và bà H.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Lộ Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn ông

Nguyễn Công K và bà Lộ Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Trọng C; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk).

Áp dụng: Điều 117, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014; khoản 2 Điều 26 và 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 Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lộ Ngọc U'.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Lộ Ngọc U' và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Công K, bà Lộ Thị H, đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228,8m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 469276, sổ vào sổ cấp GCN CS 14284 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/4/2020, đăng ký biến động ngày 16/9/2024) được công chứng tại Văn phòng công chứng C1, số công chứng 002694, quyền số 10/2024 TP/CC–SCC/HĐGD là vô hiệu.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lộ Ngọc U' là bà Lộ Thị Kim A, ông Lộ Ngọc T1, bà Lộ Thị Phượng T, ông Lộ Ngọc T2, bà Lộ Thị Tuyết T3 và bà Lộ Thị N có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 57, diện tích 228,8m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Công K và bà Lộ Thị H phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn trả cho nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Lộ Ngọc U' không phải chịu chi phí tố tụng. Những người thừa kế của ông Lộ Ngọc U' gồm: Bà Lộ Thị Kim A, ông Lộ Ngọc T1, bà Lộ Thị Phượng T, ông Lộ Ngọc T2, bà Lộ Thị Tuyết T3, bà Lộ Thị N, bà Lộ Thị H và Lộ Thị Kim P được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông Lộ Ngọc U' đã nộp là 5.000.000 đồng, sau khi thu được từ ông Nguyễn Công K và bà Lộ Thị H.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lộ Thị H và ông Nguyễn Công K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Lê Ngọc Ư không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị H và ông Nguyễn Công K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (do ông Lê Trọng C nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2023/0011113 ngày 10/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đắk Lắk).

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, 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:

- TAND tối cao (Vụ 2);
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1 - Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình