

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **416/2025/DS-PT**

Ngày 31 - 12 - 2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

2. Bà Lưu Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên toà : Bà Nguyễn Thị Khõnh 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:
Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 31 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: 385/2025/DS - PT ngày 27/10/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân khu vực 12 – Đắk Lắk bị kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 406/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1971, bà Lê Thị Võ N, sinh năm 1972; địa chỉ: 3 hẻm C đường D, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện được ủy quyền: Ông Đặng Thái H, sinh năm 1991; địa chỉ 13.03 Chung cư K, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Đức H1, sinh năm 1972, chết năm 2024;

Bà Trần Thị Kim T1, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Bà T1 ủy quyền cho ông Lê Anh Q(vắng mặt).

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đức H1:

+ Lê Anh Q, sinh năm 1993;

+ Lê Trần Hoàn D, sinh năm 2001;

Đồng trú tại: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị Kim T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Nguyễn T, bà Lê Thị Võ N ủy quyền cho ông Đặng Thái H trình bày:***

Ngày 10/08/2007, vợ chồng nguyên đơn ông Nguyễn T, bà Lê Thị Võ N (nguyên đơn) có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn ông Lê Đức H1, bà Trần Thị Kim T1 (bị đơn) thửa đất số 5B, Lô số 9 tại địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (cũ), diện tích 8m x 26m= 208 m², giá 67.000.000đ (*Sáu mươi bảy triệu đồng*). Vì vợ chồng bị đơn nói đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thỏa thuận ký “Hợp đồng sang nhượng thửa đất” không công chứng, chứng thực để giao, nhận trước số tiền 50.000.000 đồng, cụ thể ngày 10/8/2007 giao 20.000.000 đồng, ngày 23/01/2008 giao 30.000.000 đồng thông qua ông Đỗ Trọng S - là người môi giới chuyển nhượng đất cho hai bên; Số tiền 17.000.000 đồng còn lại, vợ chồng nguyên đơn sẽ giao đủ ngay khi vợ chồng bị đơn được cấp “Sổ đỏ” và hoàn tất thủ tục sang tên.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng và nhận tiền bị đơn không làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã cam kết, nguyên đơn rất nhiều lần từ thành phố Hồ Chí Minh ra tìm gặp nhưng phía bị đơn hứa hẹn và lẩn tránh. Mãi đến năm 2013, nguyên đơn được biết thửa đất số 5B bị nhà nước thu hồi nhưng vợ chồng bị đơn không báo cho nguyên đơn mà tự ý nhận tiền bồi thường là 37.000.000 đồng và 01 suất hỗ trợ tái định cư là lô đất số 16, LK02, khu tái định cư P giai đoạn 2; diện tích 152 m²; giá thị trường theo biên bản định giá tài sản ngày 24/6/2022 là 8.500.000đ/m², giá trị quyền sử dụng đất là 1.292.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản ông H1 bà T1 thu lợi từ mảnh đất đã bán cho nguyên đơn là **1.329.000.000 đồng**.

Như vậy, phía ông H1, bà T1 hoàn toàn có lỗi khi không làm được sổ đỏ mà không báo, biết thửa đất bị thu hồi, không thể chuyển nhượng được nhưng không

trả lại tiền nhận chuyển nhượng để chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn. Từ năm 2013 đến năm 2021, vợ chồng nguyên đơn liên tục ra nhà bị đơn tìm gặp để giải quyết nhưng bị đơn không hợp tác, Ủy ban nhân dân H3 mời hòa giải 02 lần bị đơn cố tình vắng mặt, không có thiện chí để giải quyết dứt điểm Hợp đồng.

Ngày 11/5/2021, vợ chồng nguyên đơn đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông Lê Đức H1, bà Trần Thị Kim T1 phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và trả cho nguyên đơn số tiền bị đơn đã nhận đền bù 37.000.000 đồng, trường hợp không tiếp tục thì phải bồi thường thiệt hại do không thực hiện hợp đồng.

Thực tế hiện nay, thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đã bị nhà nước thu hồi, thửa đất nhận tái định cư bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không thể thực hiện được. Do đó, ngày 16/12/2024, nguyên đơn thay đổi yêu cầu, đề nghị chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/8/2007 vì đối tượng giao dịch không còn; buộc ông Lê Đức H1 bà Trần Thị Kim T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho 74,6% tổng giá trị tài sản cụ thể: ông Lê Đức H1 bà Trần Thị Kim T1 đã thu lợi bằng tiền theo giá trị là (1.329.000.000 đồng): $74,6\% \times 1.329.000.000 \text{ đồng} = \mathbf{991.434.000 \text{ đồng}}$.

Ngày 27/5/2025, nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường số tiền 991.434.000 đồng, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Căn cứ vào sự thừa nhận của bị đơn về việc thu lợi trên thửa đất chuyển nhượng bao gồm số tiền chênh lệch giá đất 37.000.000 đồng và số tiền bị đơn chuyển nhượng thửa đất tái định cư vào năm 2018 là 290.000.000 đồng. Tổng cộng là **327.000.000 đồng**.

Tại thời điểm hai bên giao dịch chuyển nhượng đất ông Đỗ Trọng S là người làm chứng, dẫn vợ chồng nguyên đơn đến coi đất và nhận của nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng đã giao cho bên bán đất, số tiền này bị đơn đã thừa nhận. Hiện nay, ông S đã chết và không liên quan gì đến việc chuyển nhượng của hai bên.

*** Bị đơn ông Lê Đức H1 trình bày:** Ông thừa nhận trước đây có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn 01 thửa đất tại khu tái định cư P, giá thỏa thuận 67.000.000 đồng, vợ chồng nguyên đơn đã đưa tiền cọc là 50.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông nhiều lần liên lạc với nguyên đơn để giao giấy tờ, nhận đủ tiền nhưng không gặp được. Lúc này ông S là người môi giới đất đã nói bị đơn là “ông T đòi tiền lại vì đất bị thu hồi, không làm sổ đỏ được nên không tiếp tục mua nữa”. Tuy nhiên lúc này vợ chồng bị đơn không có tiền trả lại. Nếu vợ chồng ông T không mua nữa thì mất cọc. Sau đó vợ chồng ông chờ đến năm 2017 nhưng vẫn không thấy bên ông T liên lạc lại, đến nay nguyên đơn khởi kiện ra tòa

án đòi thực hiện hợp đồng và tiền đền bù, vợ chồng ông không đồng ý vì ông căn cứ theo lúc thỏa thuận làm hợp đồng.

*** Bị đơn bà T1 trình bày:** Chồng bà là ông Lê Đức H1 bị bệnh chết năm 2024, vợ chồng bị đơn có 02 con là Lê Anh Q, sinh năm 1993 và Lê Trần Hoàng D1, sinh năm 2001. Cha mẹ ông H1 đã chết trước ông H1, bà không nhớ thời gian.

Năm 2007 vợ chồng bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 5B, lô số 9, diện tích 208m² tại Đ, Hòa Hiệp N cho vợ chồng ông T, bà N với giá 67.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản nhưng không công chứng, chứng thực vì thửa đất đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10/8/2007 ông T, bà N giao 20.000.000 đồng; ngày 23/01/2008 giao tiếp số tiền 30.000.000 đồng cho bị đơn thông qua ông Đỗ Trọng S, là người môi giới cho hai bên chuyển nhượng đất. Số tiền 17.000.000 đồng còn lại Hai bên thỏa thuận sẽ giao đủ khi vợ chồng bị đơn giao giấy tờ đất.

Sau đó khoảng hơn 10 ngày, vợ chồng bị đơn nhiều lần đến gặp ông S để giao giấy tờ đất gồm biên lai thu tiền cây Bạch đàn trên đất để yêu cầu trả đủ 17.000.000 đồng, nhưng ông S nói là đất không có sổ đỏ, bị thu hồi không thể chuyển nhượng nên nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, đòi lại số tiền đã giao nhưng lúc này bà bị bệnh, gia đình gặp khó khăn không có tiền trả lại.

Đến năm 2013, Nhà nước có quyết định thu hồi thửa đất số 5B, lô số 9, vợ chồng bị đơn bóc thăm 01 lô đất đền bù nhưng không có tiền nộp thêm cho nhà nước để nhận đất, bị đơn đã liên hệ ông S báo cho ông T nộp thêm tiền để thực hiện hợp đồng, nhận đất tái định cư, nhưng ông S đuổi về không cho liên hệ với ông T. Sau đó, vợ chồng bị đơn đổi lô đất bóc thăm để lấy lô đất nhỏ hơn ở phía trong và nhận tiền chênh lệch là 37.000.000 đồng. Đến năm 2018, vì cần tiền chữa bệnh nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng lô đất tái định cư cho môi giới đất, bà không nhớ tên, giá chuyển nhượng 290.000.000 đồng.

Nay vợ chồng ông T, bà N khởi kiện thì bà T1 đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, lỗi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do ông Đỗ Trọng S. Bị đơn muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông S ngăn cản, kéo dài thời gian giao tiền, vợ chồng bà không được gặp ông T, bà N để hai bên giải quyết dứt điểm hợp đồng.

Bà đồng ý trả lại số tiền 50.000.000 đồng nhưng không đồng ý đền bù thiệt hại hay trả giá trị chênh lệch như bên nguyên đơn yêu cầu, vì lỗi không thực hiện hợp đồng là do ông Đỗ Trọng S chứ không phải do vợ chồng bị đơn.

*** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lê Tấn H2 là ông Lê Anh Q và ông Lê Trần Hoàn D trình bày:**

Cha các ông là Lê Đức H1 bệnh chết năm 2024, cha mẹ ông có 02 con là Lê Anh Q, sinh năm 1993 và Lê Trần Hoàng D1, sinh năm 2001.

Các ông thống nhất lời khai của mẹ là bà Trần Thị Kim T1. Tại tòa án các ông có yêu cầu được trực tiếp gặp vợ chồng ông Nguyễn T, Lê Thị Võ N, ông S để ba bên tìm cách giải quyết vụ án, vì lỗi do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng chưa xác định được là do ai nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người làm chứng ông Lê Tấn K trình bày:** Những lần vợ chồng ông T từ thành phố Hồ Chí Minh ra, ông đã chở dùm họ đến nhà ông H1 để hai bên nói chuyện, tuy nhiên có lần gặp mặt cũng có lần không gặp được ông H1, bà T1; ông cam đoan về lời khai của mình là đúng sự thật.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk) đã quyết định:

Áp dụng Điều 117, 123, 129, 131 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 113, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn T, bà Lê Thị Võ N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2007 và ngày 23/01/2008 vô hiệu.

+ Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn bà Trần Thị Kim T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đức H1 là Lê Anh Q, Lê Trần Hoàn D phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 213.500.000đ (hai trăm mười ba triệu năm trăm nghìn đồng).

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

Ngày 07/8/2025 bị đơn bà Trần Thị Kim T1 có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

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: Sau khi xem xét toàn bộ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim T1. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS - ST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ và cơ sở tài liệu có trong hồ sơ vụ án đó được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ cơ sở 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 bà Trần Thị Kim T1 làm đúng hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: “*Hợp đồng sang nhượng nhà đất*” ngày 10/8/2007 và “*Hợp đồng sang nhượng đất*” ngày 23/01/2008 giữa ông Lê Đức H1, bà Trần Thị Kim T1 và ông Nguyễn T, bà Lê Thị Võ N là giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên vi phạm điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; các điều 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm xác lập hợp đồng năm 2007, thửa đất có ký hiệu 5B, lô số 9 tại thôn Đ, phường H, tỉnh Phú Yên (cũ) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã vi phạm về nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai và điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 408 Bộ luật dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên “*Hợp đồng sang nhượng nhà đất*” ngày 10/8/2007 và “*Hợp đồng sang nhượng đất*” ngày 23/01/2008 giữa ông Lê Đức H1, bà Trần Thị Kim T1 và ông Nguyễn T, bà Lê Thị Võ N vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Giá trị của hợp đồng chuyển nhượng đất do các bên giao kết là 67.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng (tương đương với 74,6% giá trị hợp đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng không thể thực hiện được do thửa đất bị thu hồi sau đó bị đơn đã nhận tiền đền bù trên lệch là : 37.000.000 đồng + 01 lô đất tái định cư (lô số 16, LK02,

diện tích 152 m² khu tái định cư P có giá trị thị trường là 8.500.000đ/m², tương đương với 1.292.000.000 đồng). Tuy nhiên, Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn thống nhất căn cứ vào giá đất chuyển nhượng bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng lô đất tái định cư vào năm 2018 là: 290.000.000đ + 37.000.000đ (giá trị chênh lệch đất bị đơn được nhận) = 327.000.000 đồng để tính thiệt hại. Nhận thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác. Cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 50.000.000 đồng và ½ tổng số tiền bị đơn đã thu lợi từ việc chuyển nhượng lô đất tái định cư và tiền đền bù chênh lệch là: (327.000.000 đồng : 2)+ 50.000.000 đồng = 213.500.000đ (hai trăm mười ba triệu năm trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật và có lợi cho bị đơn.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim T1, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị Kim T1 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; 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim T1. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS - ST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – tỉnh Đắk Lắk.

[2] **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T, bà Lê Thị Võ N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2007 và ngày 23/01/2008 vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn bà Trần Thị Kim T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đức H1 là anh Lê Anh Q

và anh Lê Trần Hoàn D phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 213.500.000đ (hai trăm mười ba triệu năm trăm nghìn đồng).

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006468 do bà Trần Thị Kim T1 nộp ngày 14/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh 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 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, 7a, 9 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”.

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

Nơi nhận:

- TPT TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 12;
- Phòng THADS khu vực 12;
- 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

