

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 06/2026/DS-PT

Ngày 08 - 01 - 2026

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với 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 Y Thông Kbuôr.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr, bà Lê Thị Thái Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Liên – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 333/2025/TLPT-DS ngày 15/10/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn M, bà Trần Thị Hồng L đối với Bản án sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Đắk Lắk).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 405/2025/QĐ-PT ngày 14/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 378/2025/QĐ-PT ngày 09/12/2025 giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Ánh T, sinh năm 1975 và ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Xã K, tỉnh Đắk Lắk), đều có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Trần Văn M, sinh năm 1971 và bà Trần Thị Hồng L, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: Thôn N, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Y, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

- Đại diện theo ủy quyền của ông M, bà L: Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1982; địa chỉ: 1 Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông Trần Văn M, bà Trần Thị Hồng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Lê Thị Ánh T và ông Nguyễn Đức D trình bày:***

Vào ngày 20/10/2018 giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông Trần Văn M, bà Trần Thị Hồng L có viết giấy chuyển nhượng QSD đất tại thửa đất số 441, tờ bản đồ số 6, diện tích 350m², được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BA 669115 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/01/2010, địa chỉ thửa đất: Buôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 130.000.000 đồng, chúng tôi có đưa trước 30.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông M, bà L giao sổ đỏ thì tôi giao đủ tiền. Do sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa làm được thủ tục sang nhượng. Bên ông M, bà L yêu cầu tính lãi suất 1%/tháng số tiền 100.000.000 đồng theo lãi suất Ngân hàng lúc nào chúng tôi giao đủ số tiền bên ông M, bà L giao sổ đỏ. Tính từ thời điểm viết giấy sang nhượng chúng tôi đã giao cho ông M, bà L được thêm số tiền 6.000.000 đồng tiền lãi của 06 tháng theo yêu cầu trong giấy sang nhượng đã viết nhưng không viết giấy tờ đưa tiền lãi.

Đến ngày đi rút sổ đỏ thì bà L có nói đưa tiền đây để lên lấy sổ đỏ thì tôi có nói nếu tôi đưa tiền thì viết giấy tờ nhận tiền, thì bà L bảo không cần viết, nếu không đưa tiền thì bà L không rút nữa, không bán cho tôi nữa. Sau hai ngày thì tôi có liên lạc tới với ông M và bà L, thì ông M có hẹn mãi từ thứ hai đến thứ sáu, đến đúng ngày thứ sáu thì tôi có điện thoại lại cho ông M lần nữa thì ông M có nói họ xuống tới nơi đáo hạn lại rồi nên không rút sổ, không bán nữa. Cũng từ đó tranh chấp xảy ra nên việc chuyển nhượng đất không thực hiện được kéo dài mãi cho đến bây giờ.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông M bà L đã giao đất nên chúng tôi đã đổ đất và vật liệu xây dựng để xây móng bao quanh lô đất để làm lò sấy nhưng chỉ mới làm xong móng thì tranh chấp nên không làm nữa. Quá trình bàn giao đất để xây dựng thì có con rể của ông chủ cũ là ông Y M1 làm chứng.

Do ông M, bà L không thực hiện chuyển nhượng sang bà nên tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Bông tuyên bố hủy HĐ chuyển nhượng QSD đất lập ngày 20/10/2018 giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông Trần Văn M, bà Trần Thị Hồng L. Buộc ông M, bà L trả lại số tiền cho chúng tôi 207.270.000 đồng tiền tôi đã bỏ ra xây dựng móng nhà (gồm tiền công xây dựng 25.000.000đ, tiền đổ đất san lấp 25.000.000 đồng, tiền vật liệu xây dựng 157.270.000 đồng), số tiền đất tăng thêm theo giá thị trường là 135.990.000 đồng (trong đó có 6.000.000 đồng tiền lãi). Tổng số tiền 343.260.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu đòi với số tiền giá trị đất tăng thêm là 58.010.000 đồng.

**** Bị đơn ông Trần Văn M trình bày:*** Vào ngày 20/10/2018 vợ chồng ông Nguyễn Đức D, bà Lê Thị Ánh T có đến nhà gặp tôi để mua thửa đất số 441, tờ bản đồ số 6, diện tích 350m², được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BA 669115 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/01/2010, địa chỉ thửa đất: Buôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 130.000.000 đồng. Trong lúc gia

định tôi đang cần tiền để lo cho con cái học nên tôi đồng ý bán, tôi có viết giấy sang nhượng đất cho bà T và ông D, thì ông D, bà T có đưa trước 30.000.000 đồng tiền mua bán thửa đất để làm tin, số tiền còn lại 100.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông D, bà T giao đủ tiền thì tôi sẽ giao sổ đỏ. Tôi có yêu cầu tính lãi 10% theo lãi suất Ngân hàng. Do bà T, ông D chưa có tiền đưa nên hứa hẹn hai tháng sau sẽ đưa, chúng tôi thống nhất với nhau khi giao đủ tiền thì tôi sẽ đến UBND xã mua hồ sơ chính thức làm thủ tục sang tên thửa đất trên. Tuy nhiên, suốt ba tháng kể từ ngày viết giấy sang nhượng đất (20/10/2018) không thấy bà T, ông D liên hệ trao đổi số tiền còn lại. Nên tôi có gọi điện thoại liên lạc với bà T đưa đủ tiền để sang bìa, không đưa đủ thì đưa thêm 30.000.000 đồng thì bà T nói không mua nữa. Suốt thời gian 4 năm thì vẫn không thay đổi gì, đến tháng 4/2022 tôi nhận được thông báo của Tòa án về việc bà T, ông D khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại. Nay ông D, bà T yêu cầu bỏ hủy HĐ chuyển nhượng QSD đất lập ngày 20/10/2018 giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông Nguyễn Đức D, bà Lê Thị Ánh T thì tôi có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 20/10/2018 vô hiệu. Còn buộc chúng tôi trả lại số tiền 343.260.000 đồng thì tôi không đồng ý.

*** Bị đơn bà Trần Thị Hồng L trình bày:** Khi chồng tôi là Trần Văn M làm hợp đồng chuyển nhượng bán đất với bà T, ông D tại thửa 441, tờ bản đồ số 6, diện tích 350m², được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BA 669115 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/01/2010, địa chỉ thửa đất: Buôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì tôi có nghe chồng tôi nói nên tôi vẫn biết vấn đề này. Tôi có hỏi chồng tôi là đã bán đất chưa, chồng nói chưa, họ chỉ mới đưa 30.000.000 đồng, vài tháng nữa họ chuyển đầy đủ tiền thì mới sang bìa đỏ cho họ. Từ khi họ nhận giấy sang nhượng đất do chồng tôi viết tay, họ tranh thủ san lấp mặt bằng, đào đất xây móng nhà trên thửa đất 441 từ khi nào thì tôi cũng không biết, sau khi tôi biết thì sự việc đã rồi. Cho đến nay 4 năm trôi qua bên vợ chồng bà T, ông D không có liên lạc gì với chúng tôi. Nay bà T, ông D làm đơn yêu cầu tuyên bố hủy HĐ chuyển nhượng QSD đất ngày 20/10/2018 giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông D, bà T thì tôi không đồng ý mà yêu cầu tuyên Hợp đồng vô hiệu.

Đối với số tiền 30.000.000 đồng thì chúng tôi không đồng ý trả, ông D và bà T tự lấn chiếm đất của chúng tôi thì đề nghị phải trả lại đất cho chúng tôi, tháo dỡ những gì xây dựng trên đó. Còn nếu không thì chúng tôi sẽ dùng số tiền 30.000.000 đồng đã nhận để thuê người tháo dỡ. Còn số tiền lãi mà bà T và ông D nói là đã trả 6.000.000 đồng thì chúng tôi không đồng ý, chúng tôi không có nhận số tiền nào, nếu có thì đề nghị bà T và ông D cung cấp chứng cứ.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông D và bà T yêu cầu chúng tôi phải trả tổng số tiền 343.260.000 đồng gồm tiền san lấp đất, tiền công xây dựng, tiền nguyên vật liệu thì tôi không đồng ý. Việc ông D, bà T tự xây dựng trên đó chúng tôi không biết. Do quá trình mua đất thì chúng tôi không có bàn giao đất cho vợ chồng ông D bà T.

Ngoài ra, chúng tôi yêu cầu ông D, bà T tháo dỡ những gì xây dựng trên đất, khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu. Phải trả 200.000.000 đồng tiền thiệt hại do không canh tác, gây thiệt hại kinh tế gia đình; tiền bồi thường tổn thất tinh thần cho gia đình vợ chồng con cái tôi là 150.000.000 đồng. Tổng số tiền 350.000.000 đồng.

*** Ông Nguyễn Tấn Danh N** là người đang trồng hoa lan trên đất làm đơn xin vắng mặt và không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Đắk Lắk) đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 48; 220; 266; 271; 273; 278; 147; 157; 161; 165 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Áp dụng các Điều 423; 427; 500; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự;
- Áp dụng Điều 167 Luật đất đai 2013;
- Áp dụng khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức D và bà Lê Thị Ánh T, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

1.1. Hủy giấy sang nhượng đất lập ngày 20/10/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn M với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức D với đối với diện tích đất 350m² (100m² đất ở tại nông thôn, 250m² đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Buôn T, xã C, huyện K, 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 BA 669415 ngày 25/01/2010, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Trần Văn M và bà Trần Thị Hồng L. Giao toàn bộ thửa đất nêu trên cùng với tài sản trên đất là đất đồ thêm và móng xây bao quanh lô đất cho vợ chồng ông Trần Văn M và bà Trần Thị Hồng L tiếp tục quản lý và sử dụng.

1.2. Buộc vợ chồng ông Trần Văn M và bà Trần Thị Hồng L phải trả cho ông Nguyễn Đức D và bà Lê Thị Ánh T số tiền là 135.848.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu tám trăm bốn tám nghìn đồng). Trong đó: tiền đã nhận theo hợp đồng là 30.000.000 đồng, tiền giá trị đất tăng thêm theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 32.075.000 đồng, tiền vật liệu xây dựng, tiền chi phí máy thi công và tiền công xây móng 03 mặt (Đông, nam, bắc) là 73.773.000 đồng.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức D và bà Lê Thị Ánh T đối với số tiền giá trị đất tăng thêm là 67.915.000 đồng, tiền đồ đất 25.000.000 đồng, vật liệu và xây móng là 108.497.000 đồng, tiền trả lãi 06

tháng là 6.000.000 đồng. Tổng cộng: 207.412.000 đồng (Hai trăm lẻ bảy triệu bốn trăm mười hai nghìn đồng).

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn M và bà Trần Thị Hồng L đối với yêu cầu vợ chồng bà Lê Thị Ánh T và ông Nguyễn Đức D phải bồi thường tiền không sử dụng đất được là 200.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền tổn thất về tinh thần là 150.000.000 đồng. Tổng cộng: 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

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

* **Kháng cáo:** Ngày 09/7/2025, bị đơn ông Trần Văn M và bà Trần Thị Hồng L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện.

Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với nội dung buộc nguyên đơn bồi thường tổn thất tinh thần với số tiền 150.000.000 đồng và chỉ đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả 200.000.000 đồng thiệt hại do không canh tác được. Đối với nội dung kháng cáo bị đơn xin thay đổi một phần nội dung kháng cáo và chỉ đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm trong đó không chấp nhận tiền vật liệu xây dựng, tiền chi phí máy thi công và tiền công xây móng 03 mặt (Đông, nam, bắc) là 73.773.000 đồng.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

+ *Về tố tụng:* Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS.

+ *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 toàn bộ kháng cáo của bị đơn – Giữ nguyên toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định, thời điểm ông D, bà T và ông M, bà L xác lập Giấy sang nhượng đất ngày 20/10/2018 cho đến nay thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất đang tranh chấp đang được ông M, bà L thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh K; việc các bên thực hiện việc sang nhượng đất cho nhau khi chưa được sự đồng ý của Ngân hàng đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích

hợp pháp của Ngân hàng nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ không xác định Ngân hàng N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Quá trình giải quyết vụ án xác định được, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông D, bà T đã cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn Danh N và bà Hoàng T1 mượn diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án để làm giàn trồng hoa lan. Tại phiên tòa, nguyên đơn khai tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì ông N, bà T1 đã di chuyển vườn lan ra khỏi diện tích đất tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của ông N, bà T1 và chưa xác minh làm rõ hiện nay ông N, bà T1 đã di chuyển dàn lan ra khỏi diện tích đất tranh chấp hay chưa mà chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ xác định ông N, bà T1 đã di dời tài sản ra khỏi diện tích đất tranh chấp. Trong khi đó, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2022 (BL75-78); Biên bản định giá tài sản ngày 30/3/2023 (BL79-83); Biên bản định giá tài sản ngày 24/3/2025 đều thể hiện trên đất hiện ông N, bà T1 làm giàn trồng hoa lan. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không đưa ông N, bà T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã ký hợp đồng xây dựng với ông Trương Văn H để đổ đất; tại đơn cung cấp người làm chứng ngày 17/01/2024 của ông Nguyễn Đức D đã cung cấp thông tin, địa chỉ của ông Trương Văn H nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập ông Trương Văn H tham gia tố tụng làm người làm chứng. Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng bị đơn ông M, bà L đã bàn giao đất cho ông D, bà T tại thời điểm viết giấy sang nhượng ngày 20/10/2018 có ông Y M1 làm chứng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn cung cấp thông tin, địa chỉ của ông Y M1 để triệu tập ông Y M1 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng để làm rõ các tình tiết khách quan của vụ án là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, thiếu người tham gia tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ (ngày 19/8/2022) đối với diện tích đất tranh chấp nhưng không ban hành Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ và không thông báo cho các đương sự; Tiến hành định giá ngày 30/3/2023 nhưng không có quyết định thành lập Hội đồng định giá. Ngày 20/9/2023, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định tạm đình chỉ số 15/2023/QĐST-DS; ngày 17/8/2024 ban hành Quyết định tạm đình chỉ số 16/2024/QĐST-DS và ngày 23/5/2025 ban hành Quyết định tạm đình chỉ số 17/2025/QĐST-DS nhưng không tổng đạt cho các đương sự để họ thực hiện quyền kháng cáo theo quy định.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2024/QĐXXST-DS ngày 19/6/2024 thì Tòa án nhân dân huyện Krông Bông đưa vụ án ra xét xử vào 07 giờ 30 ngày 18/7/2024 nhưng ngày 18/7/2024 Tòa án tạm ngừng phiên tòa nhưng không có Biên bản phiên tòa.

Xét thấy, những thiếu sót nêu trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục hết được.

[2] Về nội dung

Quá trình giải quyết vụ án và tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 24/5/2023 (BL41) nguyên đơn ông Nguyễn Đức D, bà Lê Thị Ánh T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 58.010.000 đồng nhưng tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm không Đình chỉ giải quyết đối với nội dung này.

Tại phần tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn yêu cầu bổ sung tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 20/10/2018 giữa ông Nguyễn Đức D, bà Lê Thị Ánh T với ông Trần Văn M, bà Trần Thị Hồng L là vô hiệu, mặc dù trước đó bị đơn không có yêu cầu này. Xét thấy, yêu cầu bổ sung này của bị đơn là không quá phạm vi khởi kiện và yêu cầu phản tố ban đầu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là thiếu sót.

Ngoài ra, căn cứ vào lời khai của các đương sự, cũng như các tài liệu, chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ vụ án xác định được: Ngày 20/10/2018, ông Nguyễn Đức D, bà Lê Thị Ánh T với ông Trần Văn M, bà Trần Thị Hồng L đã xác lập với nhau “Giấy sang nhượng đất”, với nội dung: “Ông M, bà L chuyển nhượng cho ông D, bà T đất thổ cư thuộc khu vực thổ cư buôn Ta rang, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với giá 130.000.000 đồng; gửi trước 30.000.000 đồng; còn lại số tiền 100.000.000 đồng tính lãi suất ngân hàng lúc nào bên chị T gửi đủ số tiền, bên em Lanh M2 giao sổ đỏ”. Giấy sang nhượng đất nêu trên do bà L viết và được ông M2 và ông D ký. Tuy nhiên, thời điểm hai bên viết giấy sang nhượng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được ông M2, bà L thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh K, việc các bên thực hiện việc sang nhượng đất cho nhau khi chưa được sự đồng ý của Ngân hàng đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Đồng thời, giao dịch trên cũng không được các bên công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; phía nguyên đơn mới thanh toán 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng cho bị đơn (tức là mới thanh toán được 23% giá trị hợp đồng và chưa được 2/3 giá trị hợp đồng). Như vậy, việc nguyên đơn và bị đơn xác lập Giấy sang nhượng đất ngày 20/10/2018 là vi phạm về mặt hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Giấy sang nhượng đất ngày 20/10/2018 là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 119, 123 Bộ luật dân sự nhưng cấp sơ thẩm lại xác định “Giấy sang nhượng đất” là Hợp đồng có hiệu lực và tuyên hủy Giấy sang nhượng đất ngày 20/10/2018 là không đúng dẫn đến việc giải quyết hậu quả của không đúng.

Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đồng thời cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn để hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn M, bà Trần Thị Hồng L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn M, bà Trần Thị Hồng L:

Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Đắk Lắk) và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn M, bà Trần Thị Hồng L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Văn M, bà Trần Thị Hồng L số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0006820 ngày 28/7/2025 (do ông Trần Văn M nộp) tại Phòng thi hành án dân sự Khu vực 6 - Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 6 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 6 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Y Thông Kbuôr