

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 114/2026/DS-PT

Ngày: 10 - 02 - 2026

V/v: “*Tranh chấp 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: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền, ông Phạm Cao Gia .

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng – 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 10 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 495/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Đắk Lắk bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 544/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Ngô Tấn T, sinh năm 1969 và bà Lê Thị N, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn N, xã S, tỉnh Đắk Lắk (xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên cũ). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Tấn T1, sinh năm 1994. Địa chỉ: Thôn N, xã S, tỉnh Đắk Lắk (xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên cũ). Có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974 và bà Lê Thị P, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn N, xã S, tỉnh Đắk Lắk (xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên cũ). Ông H có mặt, bà Phước vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh M. Địa chỉ: C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã S, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1959. Vắng mặt.
2. Ông La O giữa, sinh năm 1987. Vắng mặt.
3. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1959. Vắng mặt.
4. Ông Y N2, sinh năm 1971. Vắng mặt.
5. Ông Trương Công T3, sinh năm 1964. Vắng mặt.
6. Bà Huỳnh Thị Tuyết N3, sinh năm 1980. Vắng mặt.
7. Ông Nguyễn Văn N4, sinh năm 1950. Vắng mặt.
8. Ông Nguyễn Trung N5. Vắng mặt.

Cùng trú tại: thôn N, xã S, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông Ngô Tấn T, bà Lê Thị N và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:***

Nguyên đơn ông Ngô Tấn T, bà Lê Thị N là chủ sử dụng hợp pháp của 04 thửa đất tọa lạc tại thôn N, xã S, tỉnh Đắk Lắk (địa danh cũ thuộc xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên). Các thửa đất này đã được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 06/7/2006 và được gia hạn sử dụng đất đến năm 2043 vào ngày 12/7/2022, cụ thể gồm: Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 36 (GCN số AE 414242); các thửa đất số 53, 57, 58 thuộc tờ bản đồ số 45 (GCN lần lượt số AE 414249, AE 414250, AE 414251).

Bị đơn bà Lê Thị P là em gái của bà Lê Thị N. Quan hệ sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn diễn ra như sau:

- Giai đoạn 2009 - 2015: Nguyên đơn có ký hợp đồng cho vợ chồng bị đơn (ông H, bà Phước) thuê đất để canh tác với giá 2.600.000 đồng/năm, tuy nhiên giấy tờ thuê hiện nay bị đơn bị thất lạc không tìm thấy. Việc thỏa thuận cho thuê không có người chứng kiến và việc giao nhận tiền cho thuê cũng không lập thành văn bản.

- Giai đoạn từ 2015 đến nay: Do thấy hoàn cảnh gia đình bị đơn khó khăn, lại là chỗ chị em ruột thịt, nên nguyên đơn đã cho bị đơn mượn đất để canh tác mà không thu tiền thuê.

Việc bị đơn đang nắm giữ 04 GCNQSDĐ của mình, nguyên đơn lý giải: Vào năm 2022, sau khi ông Ngô Tấn T1 (con trai nguyên đơn) hoàn tất thủ tục gia hạn sử dụng đất, trên đường về có ghé qua nhà bị đơn. Do bị đơn từng ngỏ ý muốn mua lại đất nên ông T1 đã cho bị đơn xem các Giấy chứng nhận đã gia hạn. Sau đó, vì bận đi kiểm tra rừng nên ông T1 gửi lại 04 Giấy chứng nhận này cho vợ chồng bị đơn giữ hộ, dự định khi xong việc sẽ quay lại lấy. Lợi dụng việc giữ hộ giấy tờ này, bị đơn hiện nay cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất từ nguyên đơn là không đúng sự thật.

So với diện tích ghi trên GCNQSDĐ, diện tích thực tế của các thửa đất hiện nay đều có sự gia tăng, nguyên nhân cụ thể như sau:

- Đối với thửa 22 (tờ bản đồ 36): Diện tích tăng thêm khoảng 1.000m² do trước đây khi đo đạc cấp GCN đã không đo bao gồm phần rẫy chuối phía Tây Nam của gia đình và một phần diện tích phía Đông Bắc lấn ra suối.

- Đối với các thửa 53, 57, 58 (tờ bản đồ 45): Diện tích tăng thêm khoảng 1.000m² do các thửa này nằm liền kề với thửa đất số 59 (diện tích 777m², đã đo đạc năm 2006 đứng tên ông T nhưng chưa được cấp GCN) và một phần do phá bỏ ranh giới ngăn cách với các thửa đất liền kề khác.

Năm 2005, theo dự án đa dạng hóa đất nông nghiệp tỉnh Phú Yên, đơn vị tư vấn và Ban N6, xã S, huyện S đi đo đạc lại các thửa đất, lúc đó nguyên đơn không chứng kiến việc đo đạc nhưng khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 thì đúng với hình thể gia đình đang sử dụng.

Từ những căn cứ trên, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị P trả lại 04 GCNQSDĐ và toàn bộ quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên.

- Về tài sản trên đất: Nguyên đơn xác nhận hiện bị đơn đang trồng mía (vụ 1). Nguyên đơn đồng ý tạo điều kiện cho bị đơn tiếp tục lưu vụ mía này đến năm 2026. Sau khi thu hoạch xong, bị đơn phải trả lại hiện trạng và quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị P trình bày:**

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố, với các lý do cụ thể sau:

Bị đơn xác định nguồn gốc đất đang tranh chấp là do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng nguyên đơn (ông T, bà N) thông qua 02 lần giao dịch thực tế:

- Lần 1 (năm 2008): Nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 53, 57, 58 (tờ bản đồ số 45) với giá 25.000.000 đồng.

- Lần 2 (năm 2011/2017): Nhận chuyển nhượng thửa đất số 22 (tờ bản đồ

36) với giá 30.000.000 đồng.

Do bà N và bà Phước là chị em, tin tưởng lẫn nhau nên việc mua bán chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản, không có người làm chứng. Tuy nhiên, bị đơn khẳng định đã giao đủ tiền và nguyên đơn đã giao trực tiếp 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho bị đơn quản lý ngay tại thời điểm mua bán. Việc nguyên đơn giao "Sổ đỏ" gốc là bằng chứng cho thấy ý chí chuyển nhượng quyền sở hữu, không phải cho thuê mượn.

Sau khi nhận đất (từ khoảng năm 2008-2009), gia đình bị đơn đã trực tiếp quản lý, cải tạo và canh tác ổn định, liên tục cho đến nay, không bị ai tranh chấp hay cản trở. Bị đơn hoàn toàn phủ nhận việc thuê đất của nguyên đơn, vì thực tế nguyên đơn không đưa ra được bất kỳ hợp đồng thuê đất hay bằng chứng nhận tiền thuê nào. Bên cạnh đó, bị đơn đã ký Hợp đồng bán mía cho Công ty K, trong đó có xác nhận của UBND xã (do chính ông T - nguyên đơn là Phó chủ tịch ký xác nhận). Điều này chứng tỏ nguyên đơn đã thừa nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

– **Về việc ông Ngô Tấn T1 đi gia hạn quyền sử dụng đất năm 2022:** Do GCNQSDĐ vẫn đứng tên ông T, bà N (chưa sang tên), nên năm 2022, bị đơn đã chủ động đưa 04 GCNQSDĐ cho ông T1 (con trai nguyên đơn) để nhờ đi làm thủ tục gia hạn giúp. Sau khi gia hạn xong, ông T1 đã trả lại 04 GCNQSDĐ cho bị đơn trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Trung N5 (Trưởng thôn – đồng thời là họ hàng của hai bên). Sự việc này khẳng định bị đơn là người giữ sổ gốc, không có chuyện nguyên đơn "gửi sổ" cho bị đơn giữ hộ.

– **Về diện tích đất tăng thêm:** Diện tích thực tế tăng khoảng 1.000m² so với giấy chứng nhận là do công sức của bị đơn thuê máy móc khai hoang, san ủi, mở rộng ranh giới về phía bờ rừng và cải tạo liên thửa trong quá trình canh tác lâu dài.

Yêu cầu phản tố: Mặc dù giao dịch chuyển nhượng chưa tuân thủ về mặt hình thức (văn bản), nhưng bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và nguyên đơn đã giao đất, giao GCNQSDĐ. Căn cứ quy định của pháp luật về việc công nhận giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức nhưng các bên đã thực hiện nghĩa vụ, bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên, bác yêu cầu đòi đất của nguyên đơn.

*** Theo biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã S:**

Thửa đất số 22, tờ bản đồ 36 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 414242, thửa đất số 53, 57, 58 tờ bản đồ số 45 theo giấy chứng nhận lần lượt số AE 414249, AE 414250, AE 414251 đến thời điểm hiện nay thì Ủy ban nhân dân xã S không có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng hoặc tặng cho của ông Ngô Tấn T,

bà Lê Thị N cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị P.

Hiện nay 04 giấy chứng nhận nêu trên vẫn đứng tên ông T, bà N. Bốn thửa đất nêu trên hiện nay do vợ chồng ông H, bà Phước đang quản lý, canh tác sản xuất, đang trồng mía. Các thửa đất nêu trên, qua nắm bắt tình hình thì được biết do vợ chồng ông H, bà Phước đang nắm giữ bốn giấy chứng nhận. Còn các bên có mua bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho bằng giấy hoặc bằng miệng hay không thì địa phương không biết. Đề nghị Tòa án xác minh thêm yêu cầu của các bên.

**** Theo biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã S, tỉnh Đắk Lắk:***

Diện tích thửa đất số 22 tờ bản đồ 36 và thửa đất số 53, 57, 58 tờ bản đồ 45 mà hai hộ gia đình ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị P và hộ gia đình ông Ngô Tấn T và Lê Thị N đang tranh chấp diện tích đều tăng 1000 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ dân. Các hộ dân có thửa đất giáp ranh thửa đất đang tranh chấp không có tranh chấp về ranh giới. Ủy ban nhân dân xã S yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các quy hoạch, quy định pháp luật liên quan khác để giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các hộ dân. Về diện tích tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi Tòa án nhân dân giải quyết vụ án xong, nếu người dân có nhu cầu đăng ký đổi với diện tích tăng thì Ủy ban nhân dân xã S sẽ xem xét và giải quyết theo Luật đất đai hiện hành. Ủy ban nhân dân xã S đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại các biên bản xác minh, những người làm chứng trình bày như sau:***

1. Đối với bà Lê Thị N1 (chị ruột của cả bà N và bà Phước):

Bà N1 xác nhận nguồn gốc các thửa đất tranh chấp ban đầu thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T, bà N do được Nhà nước cấp. Bà biết việc hiện nay vợ chồng ông H, bà Phước đang trực tiếp canh tác, sản xuất trên đất. Về giao dịch giữa hai bên, bà N1 trình bày chỉ "nghe nói" vào khoảng năm 2006 - 2007 hai bên có sự đổi chác, dồn thửa và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau. Tuy nhiên, bà khẳng định bản thân chỉ nghe qua chứ không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận, mua bán hay chuyển nhượng cụ thể như thế nào.

2. Đối với nhóm người làm chứng là các hộ dân sinh sống và canh tác liền kề (gồm ông Trương Công T3, ông Lê Văn T2, ông Nguyễn Văn N4):

Các ông đều thống nhất xác nhận về hiện trạng sử dụng đất: Trước đây đất do gia đình ông T, bà N canh tác; sau đó từ khoảng năm 2006 - 2007 đến nay thì thấy gia đình ông H, bà Phước trực tiếp quản lý, sản xuất ổn định. Tuy nhiên, về quan hệ pháp lý, các ông đều khẳng định **không biết và không chứng kiến** việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Việc các ông ký xác nhận

vào đơn trình bày của ông H (ngày 26/8/2023) chỉ mang ý nghĩa xác nhận thực tế ông H đang sản xuất trên đất, không nhằm xác nhận về việc mua bán đất.

3. Đối với nhóm người làm chứng khác (gồm ông Y N2, ông La O G, bà Huỳnh Thị Tuyết N3):

Những người này trình bày không biết rõ về nguồn gốc đất cũng như quan hệ mua bán giữa hai bên. Về lý do ký tên vào "Đơn xác nhận" ngày 26/8/2023 của bị đơn, họ giải thích rằng do ông H nhờ ký, hoặc thấy người khác ký nên ký theo để xác nhận việc ông H đang làm ruộng tại đó, chứ không đọc kỹ nội dung đơn và không biết về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

4. Đối với ông Nguyễn Trung N5 (nguyên Trưởng thôn N):

Ông N5 đã được triệu tập theo yêu cầu của bị đơn nhưng vắng mặt trong quá trình xét xử và không có lời khai về việc chứng kiến giao dịch chuyển nhượng.

5. Tại biên bản xác minh các hộ dân có đất sản xuất liền kề (hộ ông Lê Thanh A, hộ gia đình ông Nguyễn Văn T4, hộ gia đình ông Lê Văn B, hộ gia đình ông Nguyễn Trịnh T5 và hộ bà Nguyễn Thị Kim L) trình bày:

Các hộ trên có đất sản xuất liền kề với đất gia đình ông H và ông T tranh chấp có diện tích đất đo đạc tăng khoảng 1000m². Các hộ dân không có ý kiến gì, không tranh chấp và đều đề nghị tòa án xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Đắk Lắk, đã quyết định:

- Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Ngô Tấn T và bà Lê Thị N. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị P.

- Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tấn T, bà Lê Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị P vào năm 2008, 2009 là không có và không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T và gia đình ông H.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị P phải trả lại các thửa đất số 22, tờ bản đồ 36 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 414242; thửa đất số 53, 57, 58 tờ bản đồ số 45 theo giấy chứng nhận lần lượt số AE 414249, AE 414250, AE 414251 do Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên cấp ngày 06/7/2006, gia hạn ngày 12/7/2022 mang tên hộ ông Ngô Tấn T và bà Lê Thị N tại thôn N, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên - Nay là thôn N, xã S, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền – nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/7/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị P nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ theo Biên lai thu số 0002794 ngày 14/8/2025. Kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Thanh M có đơn xin vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (UBND xã S) là ông Lê Văn C có mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định chung.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy án sơ thẩm và công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là có thật (vào năm 2008 và 2011), đã giao đủ tiền, đã nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và canh tác ổn định từ năm 2008 đến nay. Bị đơn viện dẫn quy định về giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức nhưng đã thực hiện xong nghĩa vụ để yêu cầu công nhận hợp đồng.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về hình thức và tính pháp lý của giao dịch:

Bị đơn khai nhận chuyển nhượng đất từ nguyên đơn thông qua thỏa thuận miệng vào năm 2008 và năm 2011 (hoặc 2017), không lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm các bên được

cho là xác lập giao dịch (năm 2008), pháp luật quy định hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tương tự, nếu giao dịch diễn ra vào các thời điểm sau này cũng đều vi phạm quy định về hình thức (Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013). Như vậy, việc chuyển nhượng (nếu có) bằng lời nói giữa hai bên đã vi phạm nghiêm trọng quy định bắt buộc về hình thức, thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu. Nguyên đơn không thừa nhận việc chuyển nhượng này, khẳng định GCNQSDĐ vẫn đứng tên nguyên đơn. Do đó, không có cơ sở pháp lý để công nhận giao dịch này là hợp pháp.

[3.2] Về chứng cứ chứng minh việc thực hiện nghĩa vụ (giao nhận tiền):

Bị đơn khẳng định đã trả đủ tiền nhưng không cung cấp được bất kỳ giấy tờ biên nhận, hợp đồng viết tay hay người làm chứng trực tiếp chứng kiến việc giao nhận tiền. Nguyên đơn kiên quyết phủ nhận việc nhận tiền chuyển nhượng. Do đó, bị đơn không chứng minh được đã hoàn thành nghĩa vụ cơ bản của bên mua, nên không đủ điều kiện để áp dụng quy định về công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm hình thức (theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 hay các quy định tương ứng trước đây).

[3.3] Về quá trình quản lý, sử dụng đất và việc giữ GCNQSDĐ:

– Việc bị đơn canh tác trên đất từ khoảng năm 2008 đến nay là có thật, được các nhân chứng xác nhận. Tuy nhiên, việc sử dụng đất không đồng nghĩa với việc xác lập quyền sở hữu nếu không dựa trên một căn cứ pháp lý hợp pháp (chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế...). Nguyên đơn lý giải việc để bị đơn sử dụng là do quan hệ thuê mượn giữa những người thân thích (chị em ruột) là có cơ sở chấp nhận trong bối cảnh thực tế đời sống.

– Việc bị đơn giữ 04 GCNQSDĐ bản chính cũng được nguyên đơn giải thích là do gửi giữ hộ sau khi gia hạn năm 2022. Thực tế, các GCNQSDĐ này vẫn đứng tên hộ ông Ngô Tấn T và bà Lê Thị N, chưa từng được làm thủ tục sang tên hay đăng ký biến động sang cho bị đơn tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

– Đối với Hợp đồng bao tiêu mía có chữ ký của ông T (với tư cách đại diện UBND xã): Đây là thủ tục hành chính nhằm xác nhận hộ dân trực tiếp sản xuất để hưởng chính sách của công ty Đ, không phải là văn bản công nhận việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất, nội dung của vụ án. Do đó, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

– Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
– Căn cứ khoản 2 Điều 124, các Điều 404, 428, 439 Bộ luật dân sự năm 2005;
– Căn cứ Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003;
– Căn cứ Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự;
– Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị P.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 01/2025/QĐ-SCBS ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Đắk Lắk.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Ngô Tấn T và bà Lê Thị N. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị P.

2.2. Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ngô Tấn T, bà Lê Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị P vào năm 2008, 2009 là không có và không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T và gia đình ông H.

2.3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị P phải trả lại các thửa đất số 22, tờ bản đồ 36 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 414242; thửa đất số 53, 57, 58 tờ bản đồ số 45 theo giấy chứng nhận lần lượt số AE 414249, AE 414250, AE 414251 do Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên cấp ngày 06/7/2006, gia hạn ngày 12/7/2022 mang tên hộ ông Ngô Tấn T và bà Lê Thị N tại thôn N, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên - Nay là thôn N, xã S, tỉnh Đắk Lắk.

2.4. Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị P phải có trách nhiệm nộp 13.803.000 đồng để hoàn trả cho ông Ngô Tấn T, bà Lê Thị N.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 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 án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí cho yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng cộng là 600.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo biên lai số 0004014 ngày 01/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sơn Hoà – Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Đắk Lắk. Ông H, bà Phước còn phải nộp 300.000 đồng.

+ Hoàn trả cho nguyên đơn ông Ngô Tấn T và bà Lê Thị N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008905 ngày 07/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sơn Hoà – Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Đắk Lắk.

- **Án phí phúc thẩm:** Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002794 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Ông H và bà Phước đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm 2 TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 15 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Đình Triết