

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 125A/2026/DS-PT

Ngày: 12 - 02 - 2026

V/v: “Yêu cầu công nhận hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và Hủy Giấy chứng
nhận 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: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng.

Bà Lưu Thị Thu Hương.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

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

Ngày 12 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 591/2025/TLPT – DS ngày 17 tháng 12 năm 2025, về việc: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắc Lắc bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2026/QĐ-PT ngày 08/01/2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Thành L; (có mặt)

Địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắc Lắc.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Đắc Lắc.

- **Bị đơn:** Bà Phan Thị M; (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Minh H; (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số B N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Văn P1 và bà Lê Thị H1; (đều vắng mặt).

Địa chỉ: Số I thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Đặng Thị B và ông Nguyễn Văn P (bà B vắng mặt, ông P có mặt).

Địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà Huỳnh Thị Mộng T; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

4./ Bà Nguyễn Thị Mỹ H2; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số G M, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình T1 - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường T (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A P, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Thành L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn P trình bày:**

Nguồn gốc đất đang tranh chấp: Năm 1983, ông Đặng Văn H3 được công ty C1 cấp diện tích đất khoảng 1.000m² (20m x 50m) trong khu vực nhà máy, để làm nhà ở cho cán bộ, công nhân viên. Năm 1985, ông Đặng Văn H3 chuyển nhượng lại cho ông Trương N toàn bộ diện tích trên.

Năm 1995, ông Trương N chuyển nhượng cho ông Bùi Văn P1 một phần thửa đất với diện tích 5m x 22,5m (112,5m²), theo Đơn đề nghị ngày 16/6/1995 và được UBND phường T ký xác nhận ngày 17/6/1995, có sơ đồ bản vẽ thửa đất kèm theo. Tọa lạc tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay thuộc phường T, tỉnh Đắk Lắk). Lô đất có tứ cận như sau:

- Phía tây: Giáp đường cái lớn dài 5m. (Nay là mặt đường M)
- Phía đông: Giáp đất nhà ông B1 dài 5m.
- Phía nam: Giáp đất nhà ông N dài 22,5m.

- Phía bắc: Giáp đất nhà ông T2 dài 22,5m.

Năm 1998, ông Bùi Văn P1 chuyển nhượng thửa đất cho ông Đặng Thái T2.

Năm 2002, ông Đặng Thái T2 tiếp tục chuyển nhượng lại lô đất trên cho ông Trần Thành L với giá 45.000.000 đồng. Sau khi nhận bàn giao đất và nhận toàn bộ giấy tờ, hồ sơ gốc từ ông T2 thì ông L sử dụng ổn định và hàng năm đều nộp thuế nhà đất đầy đủ cho nhà nước bắt đầu từ năm 2003 đến năm 2017.

Để đơn giản thủ tục kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong năm 2002 ông L cùng với tôi là Nguyễn Văn P (là em rể của ông T2) đến gặp vợ chồng ông Bùi Văn P1, bà Lê Thị H1 (là chủ đất cũ) để nhờ ông P1, bà H1 viết lại Giấy sang nhượng đất trực tiếp qua cho ông L mà không qua ông T2. Tại nhà ông P1, chúng tôi gồm vợ chồng ông P1, bà H1, ông L và tôi - Nguyễn Văn P chứng kiến việc hủy bỏ Giấy tờ sang nhượng đất giữa ông L và ông Đặng Thái T2, để vợ chồng ông P2, bà H1 viết lại Giấy sang nhượng đất thổ cư trực tiếp cho ông L vào ngày 12/02/2002.

Năm 2004, ông Đặng Thái T2 qua đời. Sau khi ông T2 chết, bà Nguyễn Thị H4 (Mẹ ruột ông T2) gian dối đi kê khai lô đất của ông L để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H4.

Do vậy, ông L làm đơn khiếu nại việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H4. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số: 1715/QĐ-UBND ngày 04/4/2012 của Chủ tịch UBND thành phố B và Quyết định giải quyết khiếu nại lần 02 số: 500/QĐ-UBND ngày 05/3/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ, đều bác đơn khiếu nại của ông Trần Thành L.

Ngày 26/12/2012, bà Nguyễn Thị H4 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901225 đối với lô đất nêu trên, là thửa đất số: 18, tờ bản đồ: 48, diện tích: 86,1m² (sau khi trừ lộ giới), tọa lạc tại: Phường T, Tp . mang tên Hộ bà Nguyễn Thị H4.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại, ông Trần Thành L tiếp tục làm đơn gửi đi đến các Cơ quan chức năng. Dựa trên kết quả Báo cáo của Thanh tra UBND tỉnh Đ. Ngày 04/6/2013, Chủ tịch UBND tỉnh Đ ban hành quyết định số 1068/QĐ-UBND hủy bỏ toàn bộ các Quyết định giải quyết khiếu nại trước đây, thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901225 đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H4 với lý do: Việc giải quyết tranh chấp đất đai trước đây là không đúng pháp luật.

Căn cứ vào Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 04/6/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ. Ngày 12/7/2013, UBND thành phố B tiếp tục ban hành Quyết định số 3286/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy chứng

nhận QSDĐ số BK 901225 được cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H4 vào ngày 26/12/2012 để giải quyết lại việc tranh chấp đất đai.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì bà Nguyễn Thị H4 đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Phan Thị M nên ông L tiếp tục khởi kiện.

Phía nguyên đơn xác nhận: Ông L quản lý và sử dụng đất trên đề trông màu đồng thời đóng thuế sử dụng đất từ 2003 đến năm 2017 thì dừng do bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua Bản án hành chính 35/2017/HC-ST ngày 13/9/2017 của của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Hiện nay bà Phan Thị M đang quản lý và sử dụng.

Nay ông Trần Thành L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 48, diện tích 5 x 22,5m, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Trần Thành L;

- Buộc bà Phan Thị M phải di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản tại thửa đất nói trên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Thành L quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật;

- Tuyên hủy bỏ giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901225 được UBND thành phố B cấp cho Hộ bà Nguyễn Thị H4 vào ngày 26/12/2012, để ông Trần Thành L làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Minh H trình bày:**

Về nguồn gốc đất: Đầu tháng 01/2013, bà Phan Thị M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H4 01 lô đất diện tích 86,1m² tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 48, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901225, do UBND thành phố B cấp ngày 26/12/2012. Lô đất có chiều ngang mặt đường 05m, dài 17,96m tại Phường T (Nay là G M, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C2; địa chỉ: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà Phan Thị M hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B hẹn đến ngày 29/01/2013, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày hẹn thì bà Phan Thị M không nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thông báo với bà M là đất đang tranh chấp.

Quá trình giải quyết tranh chấp đến ngày 12/3/2018, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Phan

Thị M trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901225 cấp ngày 26/12/2012 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H4.

Sau đó, bà Phan Thị M tiếp tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm sang thổ cư với diện tích 40m² đất ở tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 48. Tổng diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 86,1m². Bà M được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 067600 cấp ngày 02/11/2018. (ghi nợ tiền sử dụng đất)

Ngày 12/12/2018, bà Phan Thị M đã nộp số tiền sử dụng đất cho nhà nước là 277.900.000 đồng và lệ phí trước bạ là 1.400.000 đồng theo thông báo của Chi cục Thuế thành phố B vào kho bạc nhà nước.

Ngày 26/3/2019, bà Phan Thị M xin Giấy phép xây dựng đã đóng thuế xây dựng là 4.870.958 đồng (có biên lai số 0014053) và đã tiến hành làm nhà, sau khi làm nhà xong bà M sử dụng cho tới nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn thì phía bà Phan Thị M không chấp nhận, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn P1 trình bày:**

Vào năm 1995, ông Bùi Văn P1 có nhận chuyển nhượng của ông Trương N một lô đất diện tích 5m x 22,5m= 112,5m². Lô đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp nhà ông B1, cạnh dài 05m;

Phía Tây giáp đường, cạnh dài 05m;

Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông N, cạnh dài 22,5m;

Phía Bắc giáp đất của ông T2, cạnh dài 22,5m.

- Năm 1998, ông P1 chuyển nhượng lô đất này cho ông Đặng Thái T2, giá chuyển nhượng là 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng). Ông P1 đã tiến hành bàn giao đất và nhận đủ tiền. Sau đó, ông P1 được biết ông T2 chuyển nhượng lại lô đất nói trên cho ông Trần Thành L. Ông T2 giao cho ông L toàn bộ giấy tờ nguồn gốc đất. Cùng năm 2002, để tiện cho việc làm giấy tờ, nên vợ chồng ông L và ông Nguyễn Văn P (em rể của ông T2) có đến gặp ông P1 và nhờ viết giấy chuyển nhượng trực tiếp từ vợ chồng ông P1 sang cho vợ chồng ông L.

Ông P1 xác nhận Đơn đề nghị đề ngày 16/6/1995 của ông Trương N do ông L nộp cho Tòa án chính là giấy tờ về nguồn gốc lô đất nói trên. Ông P1 xác nhận Đơn xin sang nhượng đất thổ cư ngày 12/02/2002 có nội dung: “Vào tháng 6/1995, tôi có mua của anh Trương N một lô đất tại: Tổ B, K - Phường T - thành phố B - Đắk Lắk. Nay vì điều kiện gia đình khó khăn nên vợ chồng tôi

nhượng lại cho anh Trần Thành L. CMND số 211399840; vợ là Huỳnh Thị Mộng T, trú tại: Tổ D - khối A - P. T - TP . - Đắk Lắk”.

Lô đất có diện tích là: Chiều rộng 05m; chiều dài 22,5m; nằm trên mặt đường M. Phía Đông giáp vườn nhà bác B1 cũ; Phía Tây giáp đường cái (đường M); Phía Nam giáp lô đất của ông N cũ; Phía Bắc giáp lô đất của ông Đặng Thái T2 cũ. Vợ chồng ông P1 đã nhận đủ số tiền bán đất trên và bàn giao toàn bộ giấy tờ của lô đất cho vợ chồng anh Trần Thành L”. Vợ chồng ông Bùi Văn P1, bà Lê Thị H1 đã ký vào Đơn xin sang nhượng đất thổ cư.

Đối với nội dung: “*Vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền bán đất trên và bàn giao toàn bộ giấy tờ của lô đất cho vợ chồng anh Trần Thành L*”: Trên thực tế giữa ông P1 và ông L không có việc giao nhận đất và tiền. Vợ chồng ông P1 xác nhận chỉ ký vào Đơn xin sang nhượng đất thổ cư ngày 12/02/2002 là để ông L thuận tiện trong việc làm hồ sơ giấy tờ.

Ông P1 xác định giữa ông T2 và ông L có việc mua bán đất trên thực tế. Vì khi đến nhà ông P1 thì ông Trần Thành L và ông Nguyễn Văn P có cầm giấy tờ về nguồn gốc lô đất khi ông P1 bán đất cho ông T2 và Giấy tờ mua bán đất giữa ông L và ông T2. Tại nhà ông P1, các bên thống nhất hủy bỏ giấy tờ mua bán đất giữa ông P1 và ông T2 và giữa ông T2 và ông L. Vợ chồng ông P1, bà H1 và vợ chồng ông L, bà T thống nhất ký vào Đơn xin sang nhượng đất thổ cư ngày 12/02/2002.

Trên đây là sự việc đã diễn ra trước kia, ông P1 cam đoan lời trình bày của mình là hoàn toàn đúng sự thật. Sau khi đã bán đất thì ông P1 không có bất kỳ tranh chấp gì với ai. Còn sự việc diễn ra sau này thì ông P1 không được biết.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị B trình bày:**

Bà Đặng Thị B là con gái của bà Nguyễn Thị H4 (Mất năm 2013) và ông Đặng Xuân G (Mất năm 1992). Bà H4, ông G có 04 người con là Đặng Đông H5 (Mất năm 2001), Đặng Thái T2 (Mất năm 2004), Đặng Thị T3 (Mất năm 2011) và tôi. Việc kiện tụng tranh chấp giữa ông Trần Thành L và bà Phan Thị M mà Tòa án đang giải quyết thì bà không liên quan. Khi bà H4 và bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có mặt của con bà H4. Bà B không có yêu cầu gì trong vụ án do không liên quan. Do công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

*** Người làm chứng ông Vũ Xuân T4 trình bày:**

Ông Vũ Xuân T4 làm Tổ trưởng tổ dân phố 3 từ năm 2000 đến nay. Quá trình làm việc thì tôi có biết ông L và bà M.

Về nguồn gốc lô đất tại Thửa đất số 18, Tờ bản đồ số 48, Địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk): Trước

đây, nhà máy C3 Đắc Lắc cấp cho ông Đặng Văn H3 01 lô đất, diện tích cụ thể bao nhiêu ông T4 không nhớ. Sau đó, ông H3 chuyển nhượng cho ông Trương N một phần diện tích ngang 05m mặt đường M, chiều sâu hết đất. Sau đó, ông Trương Như C lại cho ông Bùi Văn P1 diện tích đất này. Ông Bùi Văn P1 bán lại cho ông Đặng Thái T2, ông T2 bán lại cho ông Trần Thành L. Do thời gian đã lâu, ông T4 không nhớ thời gian cụ thể. Ông L quản lý và sử dụng từ năm 2002, đóng thuế đầy đủ, ông T4 trực tiếp thu thuế hằng năm.

Việc bà H4, mẹ của ông Đặng Thái T2 làm bìu đỏ thì ông T4 không biết. Đến khi bà H4 chuyển nhượng đất cho bà Phan Thị M thì ông T4 không biết. Đến khi bà M đến ở thì ông T4 mới biết. Từ khi bà M ở đến nay không thực hiện nộp thuế phi nông nghiệp cho địa phương.

Trên đây là sự việc ông T4 nắm được. Ông T4 cam đoan thông tin cung cấp là hoàn toàn đúng sự thật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắc Lắc đã quyết định:

1. Về điều luật áp dụng:

- Căn cứ 258 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Về nội dung:

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thành L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 48, diện tích 5 x 22,5m, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Nay là phường T, tỉnh Đắc Lắc) cho ông Trần Thành L;

- Buộc bà Phan Thị M phải di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản tại thửa đất nói trên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Thành L quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật;

- Tuyên hủy bỏ giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901225 được UBND thành phố B cấp cho Hộ bà Nguyễn Thị H4 vào ngày 26/12/2012, để ông Trần Thành L làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/10/2025, nguyên đơn ông Trần Thành L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm; ngày 22/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thành L; hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 189/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành trong hạn luật định; Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thành L làm trong hạn luật định và ông L đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo ông Trần Thành L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. *Về nguồn gốc đất*: Quá trình giải quyết vụ án theo như các bên trình bày và các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án xác định: Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Số G đường M, phường T, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 86,1 m² có nguồn gốc là của Nhà máy C4 cấp cho ông Đặng Văn H3. Sau đó, ông H3 chuyển nhượng lại cho ông Trương N, ông N sang nhượng lại cho ông Bùi Văn P1 bằng giấy viết tay (Có xác nhận của UBND phường T ngày 17/6/1995).

Năm 1998, ông P1 sang nhượng phần đất này lại cho ông Đặng Thái T2 (Con đẻ của bà Nguyễn Thị H4). Tháng 02/2002, ông Đặng Thái T2 chuyển nhượng đất cho ông Trần Thành L. Khi mua bán, hai bên chỉ lập giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương và đã bàn giao đất và giấy tờ liên quan. Cuối năm 2002, ông L nhờ ông P1 lập lại Giấy sang nhượng thửa đất trên trực tiếp từ ông P1 sang ông L. Ông P1 đồng ý lập lại giấy chuyển nhượng với điều kiện ông L phải hủy giấy sang nhượng thửa đất giữa ông P1 và ông T2 và giữa ông T2 với ông L. Tại nhà ông P1, ông L đã đồng ý hủy giấy tờ chuyển nhượng nêu trên có sự chứng kiến của vợ chồng ông P1 và ông Nguyễn Văn P (là em rể ông T2). Sau khi hủy giấy tờ, ông P1 đã lập lại giấy sang nhượng đất trực tiếp với ông L. Giấy sang nhượng đất đề ngày 12/02/2002, có đủ chữ ký của vợ chồng ông P1 và ông L. Ông L đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất hàng năm từ năm 2005 đến năm 2017.

Ngày 29/11/2004, ông Đặng Thái T2 chết. Sau đó, bà Nguyễn Thị H4 đã kê khai tài sản là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 48 nêu trên là di sản thừa kế của ông T2 để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Trần Thành L khiếu nại tại Quyết định số 1715/QĐ-UBND ngày 04/4/2011 của Chủ tịch UBND thành phố B và Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 05/3/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ không được chấp nhận. Sau đó, bà H4 thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế. Văn bản khai nhận di sản thừa kế được thực hiện tại Văn phòng C2 vào ngày 30/8/2012 và được công khai tại UBND phường T, tỉnh Đắk Lắk từ ngày 03/9/2012, có biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất do ông Nguyễn Văn P, ông Hà Viết N1 và bà Hoàng Thị T5 là các chủ sử dụng đất kế cận ký xác nhận ranh giới, mốc giới như sơ đồ thửa đất đúng với hiện trạng sử dụng và không có tranh chấp (Bút lục 207 – 214).

Ngày 26/12/2012, Nguyễn Thị H4 được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901225 cho Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 48; diện tích 86,1m² ; mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác; Địa chỉ: Số G đường M, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 09/01/2013, bà Nguyễn Thị H4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà Phan Thị M. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C2. Sau đó, bà Phan Thị M đã nộp hồ sơ đầy đủ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tp . (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) để thực hiện việc đăng ký biến động sang tên, Bà M đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính tại Kho bạc Nhà nước. Sau đó, ông L tiếp tục khiếu nại, Do có khiếu nại của ông L nên việc xem xét cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà M bị tạm dừng.

Quá trình giải quyết tranh chấp đến ngày 02/11/2018, bà M được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 067600.

Ngày 12/12/2018, bà Phan Thị M chuyển mục đích 40m² từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở, bà M đã nộp số tiền sử dụng đất cho nhà nước là 277.900.000 đồng và lệ phí trước bạ là 1.400.000 đồng theo thông báo của Chi cục Thuế thành phố B vào kho bạc nhà nước.

Ngày 26/3/2019, bà Phan Thị M xin Giấy phép xây dựng đã đóng thuế xây dựng là 4.870.958 đồng (có biên lai số 0014053) và đã tiến hành xây nhà, sau khi làm nhà xong bà M sử dụng. Hiện nay căn nhà này bà Phan Thị M cho bà Phan Thị Mỹ H6 thuê.

[2.2]. Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2013 giữa bà M và bà H4:

Tại thời điểm ngày 09/01/2013, bà Nguyễn Thị H4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị M thì thửa đất số 18, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Số G đường M, phường T, tỉnh Đắk Lắk đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị H4 nên bà H4 được quyền chuyển nhượng thửa đất trên cho bà M là đúng theo quy định của pháp luật.

Sau đó, Quyết định số 1715/QĐ-UBND ngày 04/4/2011 của Chủ tịch UBND thành phố B và Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 05/3/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ bị hủy. Bà M khởi kiện vụ án hành chính và tại Bản án hành chính sơ thẩm số 35/2017/HC-ST ngày 13/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M. Năm 2018, bà M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất và tiếp tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Mặc dù, sau đó Bản án hành chính sơ thẩm số 35/2017/HC-ST ngày 13/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã bị hủy. Tuy nhiên, khi bà H4 chuyển nhượng đất cho bà M thì đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H4. Theo quy định tại Điều 138, Điều 258 Bộ luật Dân sự 2005:

“Điều 138. Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu :

1. Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản giao dịch là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 257 của Bộ luật này.

2. Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp

người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.

Điều 258. Quyền đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình:

Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.

Như vậy, trong giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H4 và bà M thì xác định bà M là người thứ ba ngay tình và cần được bảo vệ theo quy định của pháp luật. Nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thành L là có cơ sở.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thành L và ông Đặng Thái T2 cấp sơ thẩm đã xác định nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác là có căn cứ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Thành L khởi kiện yêu cầu hủy bỏ giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901225 được UBND thành phố B cấp cho Hộ bà Nguyễn Thị H4 vào ngày 26/12/2012 đây là yêu cầu hủy quyết định hành chính trong vụ án dân sự theo quy định thì người yêu cầu không phải chịu án phí. Cấp sơ thẩm buộc ông Trần Thành L phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu này là chưa đúng.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thành L và chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về phần án phí DSST.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 189/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk về phần án phí DSST.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên nguyên đơn ông Trần Thành L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thành L

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 189/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk về phần án phí Dân sự sơ thẩm.

[2]. Điều luật áp dụng:

- Căn cứ Điều 138, Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[3]. Tuyên xử:

[3.1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thành L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 48, diện tích 5 x 22,5m, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) cho ông Trần Thành L;

- Buộc bà Phan Thị M phải di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản tại thửa đất nói trên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Thành L quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật;

- Tuyên hủy bỏ giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901225 được UBND thành phố B cấp cho Hộ bà Nguyễn Thị H4 vào ngày 26/12/2012, để ông Trần Thành L làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Thành L phải chịu 4.300.000đ (Bốn triệu ba trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Thu thập tài liệu chứng cứ; Định giá tài sản (đã nộp đủ, chi phí xong).

[3.3]. Về án phí:

[3.3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Thành L phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/4664 (ông Nguyễn Văn P nộp thay). ông Trần Thành L được nhận lại 300.000 đồng tại 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).

[3.3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Thành L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. ông Trần Thành L được nhận lại số tiền 300.000 đồng

tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002903 ngày 21/10/2025 (ông Nguyễn Văn P nộp thay) tại Thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Tòa PT TANDTC tại ĐN;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Đinh Thị Tuyết

