

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 126/2026/DSPT

Ngày: 05/3/2026

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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh, bà Lê Thị Thái Lan

- Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Thị Thu Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên trung cấp

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 414/2025/TLPT-DS ngày 10/11/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1963 và bà Đặng Thị T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk), đều có mặt.

- Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1967; Địa chỉ: thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

- Người làm chứng:

+ Bà Ngô Thị Thanh L1. Địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là: xã E, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

+ Bà H Trui B và ông Y Điêk N. Địa chỉ: Buôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là: xã E, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

* Người kháng cáo: bị đơn Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/01/2024 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Lê Văn L và bà Đặng Thị T trình bày:*

Vợ chồng ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T2 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 03 thửa đất, cụ thể như sau:

- **Thửa đất thứ 1:** Ngày 29/6/2006 vợ chồng ông L, bà T2 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 01 thửa đất có tổng diện tích là 500m², chiều ngang mặt đường 720 là 10m, chiều sâu là 50m, tại thôn B, xã C, huyện E với giá chuyển nhượng là 200.000.000^đ, trong giấy chuyển nhượng không ghi đất ở bao nhiêu, tuy nhiên các bên xác định bán diện tích 10m ngang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng được UBND xã C xác nhận, trong giấy ghi chuyển nhượng là 30.000.000^đ, mục đích để giảm thuế. Đồng thời, hai bên có viết giấy giao kèo, nội dung giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, vợ chồng ông L, bà T2 đã thanh toán 01 lần cho bà T1 là 192.600.000^đ, giao tiền ngay tại thời điểm viết giấy và được thể hiện số tiền thanh toán trong giấy giao kèo, đã nhận đất và sử dụng từ thời gian đó cho đến nay. Khi nhận đất không lập biên bản mà bà T1 chỉ có chỉ mốc giới giáp ranh. Hai bên thỏa thuận bà T1 có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông L, bà T2 và mọi chi phí liên quan khi làm thủ tục.

Trong 10m chiều ngang theo đường 720 mà vợ chồng ông L, bà T2 nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận ban đầu chỉ có 05m là được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 22/01/2018, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu đối với diện tích 209m² đất thổ cư, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C và đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận việc chuyển nhượng tại trang số 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK 628676. Diện tích còn lại là 05m ngang theo mặt đường 720 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hiện trạng thực tế là 4,6m), có tứ cận: Phía Đông giáp đường 720, phía Tây giáp đất chuyển nhượng cho ông L, bà T2, phía Nam giáp nhà ông T3, phía Bắc giáp đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T2 thì các bên thỏa thuận đối với số diện tích đất còn thiếu theo chiều ngang là 0,4m được khấu trừ vào số tiền mà vợ chồng ông L, bà T2 còn nợ là 7.400.000^đ (200.000.000^đ – 192.600.000^đ đã giao). Đối với phần diện tích đất này, bà T1 đã có hợp đồng ủy quyền cho vợ chồng ông L, bà T2, nội dung ủy quyền là được thay mặt bà T1 để làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục thì bà T1 có đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn

Thị T1. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, xác định diện tích thực tế của thửa đất này là 184,3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường Q có chiều dài 4.60m; phía Tây giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị T1 có chiều dài 4.80m; phía Nam giáp đất bà H có chiều dài 34.50 + 4.87m; phía Bắc giáp thửa đất số 565 của ông L, bà T2 có chiều dài 39.35m. Sau khi nhận bàn giao đất, vợ chồng ông L, bà T2 đổ đất, san bằng và sử dụng ổn định cho đến nay.

- **Thửa đất thứ 2:** Ngày 27/9/2017 (trước đây khai là ngày 29/7/2017 là do nhầm lẫn), bà T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T2 phần diện tích đất phía sau mà không xác định diện tích đất cụ thể chỉ ghi tứ cận phía Đông giáp thửa đất ông Tấn L2 và đuôi vườn ông L, bà T2; phía Tây giáp thửa đất ông T6; phía Nam giáp căn nhà Tình N1 của người dân tộc Êđê; phía Bắc giáp phần đất ông Hải T4. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 40.000.000^đ và có viết giấy giao kèo nhận chuyển nhượng, ngoài ra không viết giấy tờ gì khác. Vợ chồng ông L, bà T2 đã giao đủ 40.000.000^đ cho bà T1, việc bà T1 nhận 40.000.000^đ này thể hiện trong giấy giao kèo, trên đất có căn nhà xây cấp 4 có diện tích 28m². Tại thời điểm bà T1 nhận 40.000.000^đ đã tiến hành bàn giao đất và nhà, khi bàn giao không lập văn bản mà chỉ theo giao kèo. Vợ chồng ông L, bà T2 đã sử dụng từ thời điểm đó và đã trồng cây xoài, cây ổi, cây hồng xiêm, cây bơ nhưng hiện nay chỉ còn cây xoài, cây ổi.

Theo giao kèo thì bà T1 lấy phần tôn và xà gồ lại nhưng thực tế tường bị sập nên mái cũng sập theo nên tôn và xà gồ không biết ai đã lấy mất; phần tường còn lại vợ chồng ông L, bà T2 đã ủi san bằng. Hai bên thỏa thuận bà T1 có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông L, bà T2, còn lại mọi chi phí liên quan đến tài chính làm thủ tục giấy tờ thì vợ chồng ông L, bà T2 phải chịu. Tuy nhiên, vì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T1 ủy quyền cho vợ chồng ông L, bà T2 làm thủ tục giấy tờ bao gồm cả phần đất 4,6m đất ngang theo mặt đường 720 như đã trình bày ở trên và đang trong quá trình làm thủ tục thì bà T1 có đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền dừng việc làm thủ tục. Năm 2018, vợ chồng ông L, bà T2 đã xây tường rào B40 xung quanh thửa đất trồng cây ăn trái và sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, xác định diện tích thực tế của thửa đất này là 386.3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận như sau: Phía Đông giáp ông T5, ông L, bà T2 có chiều dài 5.15m + 5m + 4.8m; phía Tây giáp thửa đất của ông Lê Văn T6 có chiều dài 15.09m; phía Nam giáp đất bà H So La có chiều dài 2m + 13.83m + 8.77m; phía Bắc giáp đất bà Phạm Thị Hồng T7 có chiều dài 27.54m.

- **Thửa đất thứ 3:** Cùng ngày 27/9/2017, vợ chồng ông L, bà T2 có nhận chuyển nhượng tiếp của bà T1 để làm ngõ có chiều ngang 02m, chiều dài không xác định bao nhiêu mét cụ thể nhưng được thể hiện trong giấy là từ phần đất bán cho vợ chồng ông L, bà T2 đến mép đường thôn của xã với giá chuyển nhượng là 5.000.000đ. Hai bên chỉ viết giấy tờ tay, có bà Lê Thị L3, địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện E làm chứng. Đã giao đủ tiền ngay tại thời điểm viết giấy và bàn giao đất cũng tại thời điểm này, khi bàn giao đất không viết giấy tờ gì. Nguồn gốc của thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận đất thì vợ chồng ông L, bà T2 sử dụng làm đường để đi lại ổn định cho đến nay. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, xác định diện tích thực tế của thửa đất này là 20.1m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có thứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà H So La có chiều dài 10.20m; phía Tây giáp thửa đất của ông Lê Văn T6 có chiều dài 10.21m; phía Nam giáp đường đất có chiều dài 2m; phía Bắc giáp đất bà T1 có chiều dài 2m.

Nhưng đến nay đã lâu, bà T1 không đồng ý cùng ông L, bà T2 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 3 thửa đất trên cho vợ chồng ông L, bà T2. Vì vậy, vợ chồng ông L, bà T2 làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T2 và bà T1 ngày 29/6/2006 đối với diện tích 184,3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có thứ cận như sau: Phía Đông giáp đường Q có chiều dài 4.60m; phía Tây giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị T1 có chiều dài 4.80m; phía Nam giáp đất bà H có chiều dài 34.50 + 4.87m; phía Bắc giáp thửa đất số 565 của ông L, bà T2 có chiều dài 39.35m.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T2 và bà T1 ngày 27/9/2017 đối với diện tích 386.3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có thứ cận như sau: Phía Đông giáp ông T5, ông L, bà T2 có chiều dài 5.15m + 5m + 4.8m; phía Tây giáp thửa đất của ông Lê Văn T6 có chiều dài 15.09m; phía Nam giáp đất bà H So La có chiều dài 2m + 13.83m + 8.77m; phía Bắc giáp đất bà Phạm Thị Hồng T7 có chiều dài 27.54m.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng ngày 27/9/2017 vô hiệu thì yêu cầu bà T1 phải trả lại tiền mua gốc là 40.000.000 đồng và toàn bộ tiền chênh lệch giá. Đối với cây trồng trên đất là do bà T2 và ông L trồng nên buộc bà T1 phải trả giá trị cây trồng trên đất theo biên bản định giá tài sản.

3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T2 và bà T1 ngày 27/9/2017 đối diện tích 20.1m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có thứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà H So La có chiều

dài 10.20m; phía Tây giáp thửa đất của ông Lê Văn T6 có chiều dài 10.21m; phía Nam giáp đường đất có chiều dài 2m; phía Bắc giáp đất bà T1 có chiều dài 2m vô hiệu. Đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà T1 phải trả cho bà T2 và ông L 5.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 145.000.000 đồng tiền chênh lệch giá.

** Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Gia đình bà T1 được UBND xã C giao cho 01 diện tích đất là 1.028m² tại thôn B, xã C, huyện E. Đến ngày 12/5/1993, UBND huyện E đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 500m² gồm 400m² đất thổ cư và 100m² đất nông nghiệp; còn lại 528m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại kết luận số 120 ngày 14/10/2009 và công văn số 209 ngày 07/4/2016 của UBND huyện E đều xác định bà T1 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 528m² đất còn lại nói trên. Vị trí tứ cận của toàn bộ diện tích 1.028m²: Phía Đông Giáp mặt đường 720 có cạnh dài 15,1m; phía Tây giáp vườn ông T6 có cạnh dài 15,4m; Phía Nam giáp ông T3 có cạnh dài 80,4m; Phía Bắc giáp ông Tấn L2 có cạnh dài 68,4m.

- **Thửa đất thứ 1:** Ngày 29/6/2006, bà T1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T2 01 phần trong tổng diện tích đất nói trên có diện tích 500m², chiều ngang mặt đường 720 là 10m, chiều sâu là 50m. Trong giấy tờ chuyển nhượng không xác định rõ diện tích đất ở là bao nhiêu và trong 500m² có ghi bao gồm cả lộ giới đường với giá chuyển nhượng là 30.000.000^đ, hai bên chỉ có viết giấy tờ tay có xác nhận của thôn, xã. Bà T1 đã nhận số tiền là 22.600.000^đ, số tiền còn nợ lại là 7.400.000^đ. Bà T1 đã bàn giao đất cho ông L, bà T2. Vị trí tứ cận: Phía Đông Giáp mặt đường 720; phía Tây giáp phần đất còn lại của bà T1; Phía Nam giáp đất ông T3; Phía Bắc giáp đất bà T1. Đối với giấy giao kèo ghi ngày 09/5/2008 thể hiện nội dung chuyển nhượng thửa đất này với giá 200.000.000^đ đã trả trước 192.600.000^đ còn nợ lại 7.400.000^đ về phần này ông L, bà T2 sẽ trao đổi lại với bà T1 và cung cấp thông tin cho Tòa án sau.

Đến ngày 09/5/2008, bà T2 cầm 01 giấy viết tay có nội dung như “*giấy giao kèo*” đề ngày 09/5/2008 đưa cho bà T1 và nói nếu bà T1 không ký thì sẽ giết bà T1, do bà T1 sợ nên ký nhận vào. Khi ký không có ai làm chứng, chỉ có bà T2 và bà T1.

Tháng 8/2007, bà T1 đã bán tiếp 01 phần diện tích đất nằm trong tổng diện tích là 1.028m² cho vợ chồng ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị Thúy K (Thôn T, xã E, huyện K) diện tích 226m² trong đó: 126m² đất ở và 100m² đất

màu và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 628675. Cũng vào tháng 8/2007, UBND huyện E mở rộng đường một chiều đi từ Quốc lộ B vào nông trường 720 nên có trừ mốc lộ giới đất của bà T1 với diện tích là 65m² đất thổ cư. Do đó, phần diện tích đất còn lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 209m² đất thổ cư.

Trong phần diện tích đất chuyển nhượng 10m, hai bên đã làm thủ tục sang tên cho ông L, bà T2 là 05m chiều ngang theo mặt đường 720, phần còn lại 05m do chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thỏa thuận sau khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ làm các thủ tục sang tên cho ông L, bà T2. Phần đất 05m chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thực tế theo đo đạc là 4,6m) có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp mặt đường 720; phía Tây giáp đất của bà T1; Phía Nam giáp đất ông T3; Phía Bắc giáp đất bà T1.

Phần đất còn thiếu là 0,4m so với thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu thì hai bên có thỏa thuận tại giấy giao kèo sang nhượng ngày 27/9/2017 là nếu 9,6m (bao gồm cả phần diện tích có bìa đỏ là 05m thì phần còn thiếu này được khấu trừ vào số tiền còn nợ là 7.400.000^d) nếu trên 9,6m thì ông L, bà T2 phải trả đủ số tiền còn lại là 7.400.000^d. Từ đó đến nay hai bên chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 4,6m chiều ngang mặt đường G.

Năm 2018, bà T1 có làm hợp đồng ủy quyền cho ông L, bà T2 đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này, tuy nhiên sau đó bà T1 không đồng ý nữa.

- **Thửa đất thứ 2:** Ngày 27/9/2017, bà T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà Long T8 một phần diện tích phía sau nhưng không xác định diện tích cụ thể là bao nhiêu nhưng có xác định vị trí tứ cận phía Đông giáp thửa đất ông Tấn L2 và đuôi vườn ông L, bà T8; phía Tây giáp thửa đất ông T6; phía Nam giáp căn nhà Tình N1 của người dân tộc Êđê; phía Bắc giáp phần đất ông Hải T4 như phía nguyên đơn trình bày, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 28m² mái tôn cũ. Hai bên có viết giấy giao kèo chuyển nhượng, nội dung thỏa thuận giá chuyển nhượng là 40.000.000^d và sau khi ông L, bà T8 làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T1 sẽ tháo dỡ phần nhà gồm tôn, xà gồ, cửa gỗ và bà T1 đã nhận đủ số tiền 40.000.000^d. Tại thời điểm bà T1 nhận số tiền 40.000.000^d, bà T1 đã bàn giao đất và nhà cho ông bà Long T8, việc bàn giao được thể hiện trong giấy giao kèo và ông bà Long T8 đã quản lý, sử dụng cho đến nay.

Theo giao kèo vợ chồng ông bà Long T8 có nghĩa vụ làm thủ tục giấy tờ và chịu mọi chi phí làm thủ tục, nguồn gốc phần đất này chưa được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên ngày 26/3/2018, bà T1 ủy quyền cho vợ chồng Long T8 làm thủ tục giấy tờ bao gồm cả phần đất 4,6m đất ngang theo mặt đường 720 như phía nguyên đơn đã trình bày ở trên và đang trong quá trình làm thủ tục thì bà T1 có đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền dừng việc làm thủ tục. Bởi vì, ngày 26/3/2018, vợ chồng ông bà Long T8 yêu cầu bà T1 đến UBND xã E để ký Hợp đồng ủy quyền cho vợ chồng ông bà Long T8 đi làm thủ tục, khi ký hợp đồng ủy quyền thì bà T1 vội phải về quê làm mộ cho bố nên không đọc nội dung Hợp đồng ủy quyền. Sau này, bà T1 có đến UBND xã E xin 01 bản hợp đồng ủy quyền thì bà T1 phát hiện nội dung Hợp đồng ủy quyền là không đúng, bà T1 chỉ ủy quyền cho ông bà Long T8 đi làm thủ tục với tổng diện tích 528m² nhưng trong hợp đồng ủy quyền là 584,4m² và vị trí thửa đất ở thôn B, xã C nhưng trong hợp đồng ủy quyền là thôn B, xã E là không đúng nên bà T1 không đồng ý.

- **Thửa đất thứ 3:** Xác định nội dung phía nguyên đơn trình bày đối với 02m đường đi là hoàn toàn đúng. Xác nhận ngày 27/9/2017, vợ chồng ông bà Long T8 có nhận chuyển nhượng tiếp của bà T1 để làm ngõ có chiều ngang 02m, chiều dài không xác định bao nhiêu mét cụ thể nhưng được thể hiện trong giấy là từ phần đất bán cho vợ chồng ông bà Long T8 đến mép đường thôn của xã với giá chuyển nhượng là 5.000.000^d. Hai bên chỉ viết giấy tờ tay, có bà Lê Thị L3, địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện E làm chứng. Đã giao đủ tiền ngay tại thời điểm viết giấy và bàn giao đất cũng tại thời điểm này, khi bàn giao đất không viết giấy tờ gì. Nguồn gốc của thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T1 không chấp nhận 02 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L và bà T8, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T8 và bà T1 ngày 29/6/2006 đối với diện tích 184.3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu và chỉ đồng ý trả cho bà T8, ông L số tiền nhận chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Vì diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng không có hiệu lực pháp luật, do đó bà T1 không đồng ý trả giá trị chênh lệch của thửa đất.

2. Tuyên bố giấy giao kèo chuyển nhượng đất lập ngày 27/9/2017 giữa vợ chồng ông L, bà T8 và bà T1 ngày đối với diện tích 386.3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu và chỉ đồng ý trả cho bà T8, ông L số tiền nhận chuyển nhượng là 40.00.000 đồng và không đồng ý trả tiền chênh lệch giá, không đồng ý trả tiền giá trị các tài sản trên đất như bà T8, ông L trình bày. Vì

đây là giấy giao kèo chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng nên bà T1 không đồng ý trả tiền chênh lệch giá, không đồng ý trả tiền giá trị các tài sản trên đất. Và vì diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng không có hiệu lực pháp luật.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T8 và bà T1 ngày 27/9/2017, diện tích 20.1m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu, vì diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng không có hiệu lực pháp luật. Bà T1 chỉ đồng ý trả cho bà T8, ông L số tiền nhận chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, không đồng ý trả giá trị chênh lệch của diện tích đất là 145.000.000 đồng như yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 1 Điều 123, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 137 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L, bà Đặng Thị T và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

+ Công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 29/6/2006 giữa ông Lê Văn L, bà Đặng Thị T và bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích 184,3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường Q có chiều dài: 4.60m (từ điểm 1 + 2); phía Tây giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị T1 có chiều dài 4.80m (từ điểm 4 + 13); phía Nam giáp đất bà H có chiều dài 34.50 + 4.87m (từ điểm 4 + 3 + 2); phía Bắc giáp thửa đất số 565 của ông L, bà T có chiều dài 39.35m (từ điểm 1 + 13). Trên đất có các tài sản là 01 tường gạch xây rộng 20cm, cao 95cm và dài 23m.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy giao kèo nhận chuyển nhượng” giữa vợ chồng ông L, bà T và bà T1 ngày 27/9/2017 đối với diện tích 386.3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

(nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp ông T5, ông L, bà T có chiều dài: 5.15m + 5m + 4.8m (từ điểm 11 + 12 + 13 + 4); phía Tây giáp thửa đất của ông Lê Văn T6 có chiều dài 15.09m (từ điểm 9 + 10); phía Nam giáp đất bà H So La có chiều dài 2m + 13.83m + 8.77m (từ điểm 9 + 6 + 5 + 4); phía Bắc giáp đất bà Phạm Thị Hồng T7 có chiều dài 27.54m (từ điểm 10 + 11). Trên đất có các tài sản là: 03 cây ổi trồng năm 2017, 04 cây xoài trồng năm 2017, 01 cây bơ trồng năm 2017, 01 cây mít trồng năm 2017, 02 cây nhãn trồng năm 2017, 01 cây hồng xiêm trồng năm 2017 và 01 hàng rào B40 có chiều cao 1,2m, dài 29,74m xây dựng năm 2017.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T và bà T1 ngày 27/9/2017 đối diện tích 20.1m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà H So La có chiều dài: 10.20m (từ điểm 6 + 7); phía Tây giáp thửa đất của ông Lê Văn T6 có chiều dài 10.21m (từ điểm 8 + 9); phía Nam giáp đường đất có chiều dài 2m (từ điểm 7 + 8); phía Bắc giáp đất bà T1 có chiều dài 2m (từ điểm 6 + 9) vô hiệu.

+ Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T2 5.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng và 72.500.000 đồng tiền chênh lệch giá.

Ông Lê Văn L và bà Đặng Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kích thước, vị trí, số đo diện tích đất được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất của công ty cổ phần Đ, bút lục số 110).

2. Bác một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 29/6/2006 giữa ông Lê Văn L, bà Đặng Thị T và bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích 184,3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy giao kèo nhận chuyển nhượng” giữa vợ chồng ông L, bà T và bà T1 ngày 29/7/2017 đối với diện tích 386.3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Bác một phần yêu cầu của ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T2 về việc buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả số tiền chênh lệch giá đối với diện tích 20.1m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) là 72.500.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 4.200.000 đồng và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 4.200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án chi phí tố tụng và định giá tài sản.

4. Về án phí:

- Ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu số tiền 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0004933 ngày 12/01/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 3.625.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (theo mức tính: 72.500.000 đồng x 5%).

- Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu số tiền 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0000407 ngày 29/5/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 3.625.000 đồng số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (theo mức tính: 72.500.000 đồng x 5%).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

*** Về kháng cáo:**

Ngày 13/8/2025, bị đơn Nguyễn Thị T1 kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 184,3m² theo giấy xác nhận của UBND xã C ký ngày 29/6/2006 và thửa đất có diện tích 386,3m² theo giấy giao kèo ngày 27/9/2017; Không đồng ý trả lại cho ông Lê Văn L, bà Đặng Thị T số tiền 77.000.000 đồng.

*** Ý kiến của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T2 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

*** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phúc thẩm:**

- 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1: Đơn kháng cáo của bà T1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - 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, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1]. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T2 với bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 29/6/2006 đối với diện tích 184,3m² và hợp đồng lập ngày 27/9/2017 đối với diện tích 386.3m² thấy rằng:

- Chủ thể ký các hợp đồng chuyển nhượng là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đủ điều kiện để tham gia ký kết hợp đồng, việc ký kết các hợp đồng giữa các bên đều tự nguyện, không bị ép buộc, không trái đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền lợi của người khác.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2006 đã được UBND xã C chứng thực theo quy định của pháp luật, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch, diện tích đất sang nhượng đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/9/2017 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch và một trong các bên yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng, diện tích đất sang nhượng đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cả 02 thửa đất nêu trên, từ khi nhận chuyển nhượng từ bà T1 thì vợ chồng ông L, bà T2 đã quản lý, sử dụng đất kể từ đó cho đến nay và đã trồng cây ăn trái trên đất, xây dựng hàng rào kiên cố, có ranh giới cố định, rõ ràng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm, bà T1 cho rằng đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 29/6/2006 với số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng thực tế bà T1 mới nhận được từ bà T2, ông L là 22.600.000 đồng. Tại phiên Toà, ông L, bà T2 khẳng định đã trả cho bà T1 192.600.000 đồng (còn lại số tiền 7.400.000 đồng được khấu trừ vào số diện tích đất bị thiếu là 0,4m chiều ngang mặt đường). Xét thấy ý kiến trình bày của ông L, bà T2 là có cơ sở vì theo “Giấy giao kèo” được lập vào ngày 09/5/2008 có chữ ký xác nhận của bà Nguyễn Thị T1 thì ông L, bà T2 đã giao cho bà T1 với số tiền là 192.600.000 đồng. Mặt khác, bà T1 không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho ý kiến trình bày của mình kể cả việc bà T1 cho rằng khi ký “Giấy giao kèo” là do bị đe dọa, ép buộc nên không có cơ sở xem xét. Như vậy, có căn cứ xác định ông L, bà T2 đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 29/6/2006 đối với diện tích đất 184,3m² tại xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk nên đến ngày 29/7/2017 bà T1 tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông L, bà T2.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T2 và bà T1 vào ngày 27/9/2017 với diện tích 20,1m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk:

Hợp đồng giữa các bên chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, tuy các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch, diện tích đất sang nhượng không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự nên 02 bên đương sự đều yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu, đồng thời các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu thì thấy hai bên đều có lỗi nên ông L, bà T2 phải chịu 50%, bà T1 chịu 50%. Tại biên bản định giá tài sản ngày 07/11/2024, xác định giá trị của diện tích đất 20,1m² là 150.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, ông L bà T2 đã trả cho bà T1 tại thời điểm đó theo thỏa thuận là 5.000.000 đồng nên bà T1 phải trả lại cho L, bà T2 số tiền đã nhận sang nhượng là 5.000.000 đồng. Còn đối với số tiền chênh lệch giá của thửa đất là 145.000.000 đồng, do lỗi là 50/50 nên bà T1 phải trả cho ông L bà T2 $\frac{1}{2}$ của số tiền chênh lệch giá của 145.000.000 đồng là 72.500.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Về thiếu sót của Toà án cấp sơ thẩm: Toà án cấp sơ thẩm không áp dụng quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính tiền lãi suất chậm trả trong quá trình thi hành án đối với khoản tiền mà bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 77.500.000 đồng là bất lợi cho nguyên

đơn. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm phía nguyên đơn cũng không yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi suất trong quá trình thi hành án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.4]. Xét thấy bị đơn bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo nhưng không có tài liệu khác để chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn mà chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk;
- Căn cứ Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 123, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.
- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L, bà Đặng Thị T và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

1.1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/6/2006 giữa vợ chồng ông Lê Văn L, bà Đặng Thị T và bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích 184,3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường Q có chiều dài: 4.60m (từ điểm 1 + 2); phía Tây giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị T1 có chiều dài 4.80m (từ điểm 4 + 13); phía Nam giáp đất bà H có chiều dài 34.50 + 4.87m (từ điểm 4 + 3 + 2); phía Bắc giáp thửa đất số 565 của ông L, bà T có chiều dài 39.35m (từ điểm 1 + 13). Trên đất có các tài sản là 01 tường gạch xây rộng 20cm, cao 95cm và dài 23m.

1.2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy giao kèo nhận chuyển nhượng” giữa vợ chồng ông Lê Văn L, bà Đặng Thị T và bà Nguyễn Thị T1 lập ngày 27/9/2017 đối với diện tích 386.3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp ông T5, ông L, bà T có chiều dài: 5.15m + 5m + 4.8m (từ điểm 11 + 12 + 13 + 4); phía Tây giáp thửa đất của ông Lê Văn T6 có chiều dài 15.09m (từ điểm 9 + 10); phía Nam giáp đất bà H So La có chiều dài 2m + 13.83m + 8.77m (từ điểm 9 + 6 + 5 + 4); phía Bắc giáp đất bà Phạm Thị Hồng T7 có chiều dài 27.54m (từ điểm 10 + 11). Trên đất có các tài sản là: 03 cây ổi trồng năm 2017, 04 cây xoài trồng năm 2017, 01 cây bơ trồng năm 2017, 01 cây mít trồng năm 2017, 02 cây nhãn trồng năm 2017, 01 cây hồng xiêm trồng năm 2017 và 01 hàng rào B40 có chiều cao 1,2m, dài 29,74m xây dựng năm 2017.

1.3/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn L, bà Đặng Thị T và bà Nguyễn Thị T1 lập ngày 27/9/2017 đối diện tích 20.1m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà H So La có chiều dài: 10.20m (từ điểm 6 + 7); phía Tây giáp thửa đất của ông Lê Văn T6 có chiều dài 10.21m (từ điểm 8 + 9); phía Nam giáp đường đất có chiều dài 2m (từ điểm 7 + 8); phía Bắc giáp đất bà T1 có chiều dài 2m (từ điểm 6 + 9) là vô hiệu.

(Kích thước, vị trí, số đo diện tích đất được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất do Công ty cổ phần Đ lập).

1.4/ Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T2 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền nhận chuyển nhượng và 72.500.000 đồng (Bảy mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền chênh lệch giá, tổng cộng là 77.500.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

1.5/ Ông Lê Văn L và bà Đặng Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2/. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/6/2006 giữa vợ chồng ông Lê Văn L, bà Đặng Thị T và bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích 184,3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy giao kèo nhận chuyển nhượng” giữa vợ chồng ông L, bà T và bà T1 lập ngày 29/7/2017 đối với diện tích 386.3m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

3/. Không chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T2 về việc buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả số tiền chênh lệch giá đối với diện tích 20.1m² tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) là 72.500.000 đồng (Bảy mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

4/. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Giữ nguyên như Bản án sơ thẩm đã tuyên.

5/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0000317 ngày 21/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

6/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 7;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Y Phi Kbuôr