

Bản án số: 163/2026/DS-PT

Ngày: 17-3-2026

“V/v Buộc bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do nhận chuyển nhượng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu”

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 Nguyễn Thị My My;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Cao Gia và ông Lê Trúc Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Tân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byã – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 635/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về “ Về việc bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do nhận chuyển nhượng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự số: 31/2025/DS-ST ngày 27/09/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đắk Lắk bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2026/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Mạnh H, sinh năm 1878 và bà Vũ Thị N, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1994. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2023). Địa chỉ: Thôn G X, xã E, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1987 (Vắng mặt) và bà Trần Thị H1, sinh năm 1989 (Có mặt). Cùng địa chỉ: Buôn T, xã E, Tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H1: Bà Hoàng Thanh T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số nhà B, đường L, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Đức M, sinh năm 1984 và bà Hoàng Thị Thu H2, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: Thôn D X, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền ông Trịnh Long N1, sinh năm 1995 (theo văn bản ủy quyền ngày 27/08/2024). Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Trần Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn C:**

Vào ngày 06/01/2023 vợ chồng ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N có nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất của ông Trần Đức M, bà Hoàng Thị Thu H2 thửa đất số: 203, tờ bản đồ số: 83, địa chỉ thửa đất tại Buôn T, thị trấn E, huyện E (nay là Buôn T, xã E) với tổng diện tích 169,1m² trong đó có 45m² đất ở, đất trồng cây lâu năm 124,1m² được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận QSD đất số CU321410 cấp ngày 04/06/2020 mang tên ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H1, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 29/04/2021 chuyển nhượng cho ông Trần Đức M và bà Hoàng Thị Thu H2 giá trị chuyển nhượng là 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng thì có ông Hoàng Văn L (em ruột bà H2) và bà Trần Thị H1 đang ở nhờ trên đất thông qua tờ giấy viết tay của ông Hoàng Văn L lập ngày 19/04/2021. Vì vậy nguyên đơn đã tin tưởng và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông M, bà H2 và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ tiền thì ông M bà H2 và ông L bà H1 phải bàn giao đầy đủ diện tích đất và nhà xây dựng trên đất thì tất cả đồng ý. Nhưng sau khi chuyển nhượng ông L bà H1 xin cho ở lại thêm 05 tháng để đi tìm chỗ ở mới, tức là đến hết tháng 6 năm 2022 sẽ bàn giao nhà và đất cho ông H và bà N.

Tuy nhiên khi hết thời hạn cam kết đã nhiều lần nguyên đơn yêu cầu ông L và bà H1 giao trả nhà và bàn giao đất thì vợ chồng ông L bà H1 có tình trây ý, không hợp tác và không đồng ý bàn giao nhà và đất.

Nhận thấy việc không bàn giao nhà và đất của ông L và bà H1 là vi phạm pháp luật. Chính vì vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, nay ông H và bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là TAND khu vực 7 – Đăk Lăk) giải quyết: Buộc ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H1 bàn giao thửa đất số 203, tờ bản đồ số 83, địa chỉ thửa đất tại Buôn T, thị trấn E, huyện E (nay là Buôn T, xã E) với tổng diện tích 169,1m² trong đó có đất ở 45m², đất trồng cây lâu năm 124,1m² và toàn bộ diện tích nhà, công trình xây dựng trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 có gác lửng, nhà vệ sinh công trình phụ khép kín, nền lát gạch men mái lợp tôn, xây dựng năm 2019; 01 mái hiên trước nhà, lợp tôn, trần nhựa và 01 mái hiên sau nhà, lợp tôn, nền láng xi măng, hệ thống công xây trụ, cửa sắt; 01 giếng khoan sâu 40m khoan năm 2019.

Còn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị H1 yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là vô hiệu thì nguyên đơn không đồng ý. Bởi vì việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là thực tế, phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật nên không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

*** Bị đơn bà Trần Thị H1 trình bày:**

Từ Năm 2014 - 2020 ông L là chồng tôi công tác tại Công an huyện E. Đến ngày 31/12/2020 ông L nói với tôi đang vi phạm kỷ luật và cần gấp 200 triệu đồng để giải quyết. Tôi đã sắp xếp đi gom hết tiền trong nhà để gửi cho chồng. Sau khi ông L về nhà, đã nhiều lần tôi gắng hỏi nhưng không nói rõ lý do.

Từ thời điểm đó trở đi có rất nhiều người cả người quen và người lạ mặt tới nhà tôi để đòi nợ ông L, tất cả những khoản nợ này tôi hoàn toàn không hề hay biết. Tôi đã cố gắng gom góp tất cả tài sản để xoay sở lo trả từng khoản nợ cho chồng, nhưng ông L không thành thật cho tôi biết mọi thứ, nên cứ mỗi ngày trôi qua lại xuất hiện thêm 1 khoản nợ mới (vì tất cả các khoản nợ ông L vay lãi suất cao - lãi nóng).

Thời điểm khi mới bề nợ, bà H2 (là chị gái ông L) đã ra nhà tôi nói với tôi L nợ nần và vay mượn tiền bên ngoài và không còn khả năng trả nợ, nếu còn giữ căn nhà có thể ngân hàng sẽ phát mãi tài sản. Nhà thì mới xây, nếu bán ra bên ngoài cũng sợ tai tiếng, hơn nữa ông L lại làm công chức nhà nước. Thật sự thì tôi không có nhu cầu bán nhà, nên bà H2 và ông L có đề cập với tôi sang tên sổ hồng nhà và đất cho ông M và bà H2 với giá 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) để tránh trả các khoản nợ lãi nóng của ông L sẽ bị khởi kiện ra Toà. Tại thời điểm này, sổ hồng căn nhà đang nằm tại quỹ tín dụng Huy Hoàng, do trước đó vợ chồng tôi đã thế chấp để vay 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Ngày 19/04/2021 Khi bàn bạc về việc sang tên căn nhà thì ông M (chồng bà H2) nói không có đủ khả năng mua căn nhà nên có nhờ ông H3 (bạn ông M) cho mượn 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) để rút bìa đất tại quỹ tín dụng H. Sau khi chuyển nhượng xong sẽ đứng ra vay vốn lại ngân hàng và đưa lại cho tôi 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Nhưng sau khi ngân hàng giải ngân bà H2 và ông M đã không đưa lại số tiền 1.000.000.000 đồng như thoả thuận ban đầu mà bà H2 đưa cho tôi số tiền 200.000.000 đồng, số còn lại tôi không biết, tôi có hỏi số tiền còn lại thì bà H2 nói đã trả hết nợ cho chồng tôi rồi, tôi hỏi trả cho ai thì không thấy bà H2 nói gì, hỏi ông L thì chỉ biết im lặng, thì tôi không có ý kiến gì nữa. Do tin tưởng là người trong gia đình nên tôi đã không đề phòng việc này, cũng không có 1 văn bản nào xác nhận việc nhờ ông M và bà H2 đứng tên nhà và đất và đưa lại khoản tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Tới ngày 23/02/2022, ông M và bà H2 tự ý chuyển nhượng căn nhà của tôi cho vợ chồng ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N. Mặc dù trong suốt thời gian sinh sống tại căn nhà cho tới bây giờ. Tôi chưa từng thấy vợ chồng ông H và bà N tới xem nhà và đất. Việc ông L viết, ký tên xác nhận đã nhận khoản tiền bán nhà là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) và mượn lại nhà tôi hoàn toàn không biết và anh L cũng chưa từng nói với tôi vì ngôi nhà là tài sản chung của vợ chồng ông L bà H2 tự ý thực hiện việc giao dịch này không thông qua ý kiến của tôi và mà tự ý chuyển nhượng cho người thứ 3 là ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N là không đúng.

Qua nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tôi không đồng ý và đồng thời có yêu cầu phản tố Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H1 chuyển nhượng cho ông Trần Đức M và bà Hoàng Thị Thu H2, theo số hồ sơ: 000172.CN.005.(2618/2021) là vô hiệu do giả tạo. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Đức M, bà Hoàng Thị Thu H2 cho ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N, theo hồ sơ số 000172.CN.001 (22013 - 0982) cũng vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Đối với nội dung yêu cầu ông M và bà H2 phải giao cho tôi số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) thì tôi không làm đơn giải quyết đến yêu cầu này vì bản thân tôi không còn khả năng để khởi kiện. Trường hợp ông M và bà H2 trả lại cho tôi số tiền 800.000.000 đồng thì tôi sẽ có trách nhiệm bàn giao nhà và đất cho phía nguyên đơn.

*** Tại bản tự khai bị đơn ông Hoàng Văn L trình bày:**

Năm 2021 vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Trần Đức M và bà Hoàng Thị Thu H2 thửa đất số 203, tờ bản đồ số 83, địa chỉ thửa đất tại buôn T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn T, xã E) diện tích 169 m² do tôi và vợ tôi là Trần Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng cho ông M và bà H2 thì chúng tôi đang vay thế chấp ngân hàng để vay số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) gồm đất và công trình trên đất. Ông M và bà H2 trả Quỹ tín dụng nhân dân Huy H4 số tiền tiền 600.000.000 đồng để rút bì bỏ ra khỏi ngân hàng xóa thế chấp. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì trả hết số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Sau khi sang tên ông M và bà H2 đã đi vay tại Quỹ tín dụng và đã trả số tiền còn lại cho chúng tôi. Tuy nhiên, trong thời gian trên bản thân tôi do làm ăn nên có vướng vào nợ nần nhiều người vì vậy khi bà H2 lấy số tiền 1.000.000.000 đồng thì tôi có lấy số tiền này cùng bà H2 đi trả nợ các khoản vay trước đó nên không nói cho vợ tôi, nên dẫn tới vợ tôi không đồng ý. Sau khi trả nợ 800.000.000 đồng số tiền còn lại 200.000.000 đồng bà H2 có vào nhà đưa cho tôi, sau đó tôi có đưa cho vợ tôi số tiền 200.000.000 đồng, vợ tôi có hỏi số tiền này thì tôi có nói trả nợ các khoản vay, nên vợ tôi biết và không có ý kiến gì.

Về thửa đất trên trước khi chuyển nhượng thì ông M, bà H2 có thống nhất với chúng tôi là sau khi chuyển nhượng sẽ cho vợ chồng chúng tôi mượn nhà để tiếp tục ở nếu sau này vợ chồng tôi có mua lại thì sẽ đồng ý bán lại cho vợ chồng chúng tôi với giá đã mua là 1.600.000.000 đồng. Nếu trong thời gian chúng tôi mượn nhà để ở mà chưa mua lại mà ông M và bà H2 gặp khó khăn thì sẽ bán lại cho người khác nếu chúng tôi không mua lại (việc này chỉ thỏa thuận miệng không lập thành biên bản).

Việc ông M, bà H2 có nói với tôi đang khó khăn cần tiền trả nợ nên có khi phải bán nhà nên có nói với tôi là phải báo cho vợ biết. Tôi có nói lại cho vợ tôi, nhưng vợ tôi không đồng ý vì khoản tiền mà sau khi chuyển nhượng tôi đã dùng vào trả nợ mà không nói cho vợ tôi biết trước.

Việc ông M và bà H2 chuyển nhượng đất cho ai thì sau này tôi mới biết. Tôi đồng ý việc thỏa thuận bán nhà đất cho ông M và bà H2 là đúng. Còn việc ông M và bà H2 chuyển nhượng lại cho ai thì tôi không liên quan đến vợ chồng tôi và không đồng ý hợp đồng vô hiệu.

*** Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà H2 ông Trịnh Long N1 trình bày:** Ông Trần Đức M và bà Hoàng Thị Thu H2 với vợ chồng ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H1 có quan hệ họ hàng, ông L là em ruột của bà H2. Do có nhu cầu bán đất ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Đức M và bà Hoàng Thị Thu H2 thửa đất số 203, tờ bản đồ số 83, địa chỉ thửa đất tại Buôn T, thị trấn E, huyện E (nay là Buôn T1, xã E) với diện tích 169,1m² trong đó có 45m² đất ở, đất trồng cây lâu năm 124,1m², được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận QSD đất số CU 321410 cấp ngày 04/06/2020 mang tên ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H1 với giá trị chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) thay đổi cơ sở pháp lý ngày 29/04/2021. Tổng cộng ông M và bà H2 đã trả tiền vào Quỹ tín dụng nhân dân Huy Hoàng là 600.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận QSD đất xóa thế chấp và làm thủ tục chuyển nhượng đất. Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất xong thì vợ chồng ông M, bà H2 có mang thế chấp tài sản vào Quỹ tín dụng Huy H4 vay 1.000.000.000 đồng để trả số tiền đất còn lại cho vợ chồng L và H1. Tại thời điểm giao số tiền 1.000.000.000 đồng là đều có mặt của ông L và bà H1 và cho vợ chồng ông L, bà H1 mượn lại nhà để ở, giấy tờ nhận tiền và mượn nhà do ông L viết và ký ra, bà H1 có mặt biết nhưng không ký vào vì là chỗ anh em trong nhà. Số tiền còn lại ông M và bà H2 đã giao nốt cho ông L và bà H1.

Do không đủ điều kiện để trả quỹ tín dụng nên vào ngày 06/01/2022 ông M và bà H2 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H và bà N với giá 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 23/02/2022. Ông H và bà N đòi lại nhà và đất ông L và bà H1 không trả. Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng L, H1 phải bàn giao lại tài sản là Quyền sử dụng đất và công trình trên đất thì ông M và bà H2 hoàn toàn đồng ý.

Việc chuyển nhượng của các bên là hoàn toàn thực tế, đúng quy định của pháp luật, không có việc che đậy một giao dịch hay thỏa thuận nào khác, đã giao đủ tiền, do là em trong gia đình nên mới cho ở lại trên đất. Nên yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu thì ông M và bà H2 không đồng ý, Tòa án đã giải thích cho các đương sự hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nhưng bản chất hợp đồng là đúng nên không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 27/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Điều 157, 158, 162, 163, 165, 203, khoản 2 Điều 184, khoản 3 Điều 209, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 166, 237, 238, 500, 501, 502, 503 của BLDS; Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 147, Điều 26, Khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N.

Buộc bị đơn ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H1 phải giao trả cho ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N thửa đất số 203, tờ bản đồ số 83, diện tích là 169m² (trong đó có 45m² đất ở và 124,1 m² đất trồng cây lâu năm) tại Buôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 321410 cấp ngày 04/06/2020, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 29/04/2021 và ngày 23/02/2022 và toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 có gác lửng, nhà vệ sinh công trình phụ khép kín, nền lát gạch men mái lợp tôn, xây dựng năm 2019; 01 mái hiên trước nhà, lợp tôn, trần nhựa và 01 mái hiên sau nhà, lợp tôn, nền láng xi măng, hệ thống công xây trụ, cửa sắt; 01 giếng khoan sâu 40m khoan năm 2019. (Kèm theo là bản vẽ hiện trạng thửa đất của Công ty Cổ phần Đ).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị H1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Hoàng Văn L, bà Trần Thị H1 chuyển nhượng cho ông Trần Đức M, bà Hoàng Thị Thu H2 xác lập ngày 19/04/2021 và Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Đức M, bà Hoàng Thị Thu H2 với ông Đào Mạnh H, bà Vũ Thị N xác lập ngày 06/01/2022 cùng đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 83, diện tích là 169m² (trong đó có 45m² đất ở và 124,1 m² đất trồng cây lâu năm) tại Buôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 321410 cấp ngày 04/06/2020, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 29/04/2021 và ngày 23/02/2022 là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/10/2025, bị đơn bà Trần Thị Hà K toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu: 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 Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Trần Thị H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/01/2022 giữa ông Trần Đức M, bà Hoàng Thị Thu H2 với ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 06/01/2022 ông Trần Đức M, bà Trần Thị Thu H5 đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N thửa đất số 203, tờ bản đồ số 83, diện tích là 169m² (trong đó có 45m² đất ở và 124,1 m² đất trồng cây lâu năm), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 321410 cấp ngày 04/06/2020 cho ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H1 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 29/04/2021 mang tên ông Trần Đức M, bà Hoàng Thị Thu H2 được Công chứng tại Văn phòng C1, quá trình chuyển nhượng đất thì ông H và bà N biết ông L và bà H1 đang ở nhờ trên đất của ông M và bà H2 thông qua giấy tờ nhận tiền bán nhà đất của ông Hoàng Văn L, nên việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà H2 với ông H và bà N vào ngày 06/01/2022 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, việc xác lập hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm đạo đức, điều cấm của luật, các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 23/02/2022 thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N là hoàn toàn phù hợp với nội dung và hình thức của hợp đồng nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Do đó ông H và bà N có quyền của chủ sử dụng đất thông qua hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp, bà H1 cho rằng việc ông H và bà N không đến xem nhà và đất, việc bà H2 chuyển nhượng cho người thứ ba mà không thông báo cho bà là không có căn cứ, bởi vì, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L, bà H1 với ông M và bà H2 có hiệu lực pháp luật. Nên việc bà H2 và ông M thực hiện quyền của chủ sử dụng đất để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và bà N không cần thông qua ý kiến của bà H1, ông L là phù hợp với quy định của pháp luật nên việc bị đơn bà Trần Thị H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/01/2022 giữa ông Trần Đức M và bà Hoàng Thị Thu H2 với ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N vô hiệu là không có cơ sở nên bị đơn ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H1 phải giao trả cho ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N thửa đất số 203, tờ bản đồ số 83, diện tích là 169m² (trong đó có 45m² đất ở và 124,1 m² đất trồng cây lâu năm), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 321410 cấp ngày 04/06/2020 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 29/04/2021 và ngày 23/02/2022 và toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 có gác lửng, nhà vệ sinh công trình phụ khép kín, nền lát gạch men mái lợp tôn, xây dựng năm 2019; 01 mái hiên trước nhà, lợp tôn, trần nhựa

và 01 mái hiên sau nhà, lợp tôn, nền láng xi măng, hệ thống công xây trụ, cửa sắt; 01 giếng khoan sâu 40m khoan năm 2019, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Điều 157, 158, 162, 163, 165, 203, khoản 2 Điều 184, khoản 3 Điều 209, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 117, 166, 237, 238, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 168, Luật Đất đai năm 2013.

Điều 147, Điều 26, Khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N.

Buộc bị đơn ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H1 phải giao trả cho ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N thửa đất số 203, tờ bản đồ số 83, diện tích là 169m² (trong đó có 45m² đất ở và 124,1 m² đất trồng cây lâu năm) tại Buôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 321410 cấp ngày 04/06/2020, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 29/04/2021 và ngày 23/02/2022 và toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 có gác lửng, nhà vệ sinh công trình phụ khép kín, nền lát gạch men mái lợp tôn, xây dựng năm 2019; 01 mái hiên trước nhà, lợp tôn, trần nhựa và 01 mái hiên sau nhà, lợp tôn, nền láng xi măng, hệ thống công xây trụ, cửa sắt; 01 giếng khoan sâu 40m khoan năm 2019. (Kèm theo là bản vẽ hiện trạng thửa đất của Công ty Cổ phần Đ).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị H1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn L, bà Trần Thị H1 chuyển nhượng cho ông Trần Đức M, bà Hoàng Thị Thu H2 xác lập ngày 19/04/2021 và Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Đức M, bà Hoàng Thị Thu H2 với ông Đào Mạnh H, bà Vũ Thị N xác lập ngày 06/01/2022 cùng đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 83, diện tích là 169m² (trong đó có 45m² đất ở và 124,1 m² đất trồng cây lâu năm) tại Buôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 321410 cấp ngày 04/06/2020, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 29/04/2021 và ngày 23/02/2022 là vô hiệu.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Trần Thị H1 và ông Hoàng Văn L phải trả lại cho ông Đào Mạnh H và bà Vũ Thị N số tiền 8.000.000 đồng chi phí tố tụng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn bà Trần Thị H1 và ông Hoàng Văn L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị H1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST. Được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000503 ngày 05/07/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả lại cho ông Đào Mạnh H và Vũ Thị N số tiền 30.000.000 đồng tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0000092 ngày 01/11/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị H1 phải chịu 300.000 đồng và được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0003040 ngày 22/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui 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 qui 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:

- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 7 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 7- Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My