

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 170/2026/DS-PT

Ngày 18/3/2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 Bùi Danh Đại

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My và bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở TAND tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 497/2025/TLPT-DS ngày 19/11/2025 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 23/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Đăk Lăk) bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 N 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1965; địa chỉ: Buôn T, xã E, tỉnh Đăk Lăk, *có mặt*.

- Bị đơn:

+ Ông Huỳnh B, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn T, xã S, tỉnh Đăk Lăk

+ Ông Nguyễn Văn C, địa chỉ: Thôn A, xã S, tỉnh Đăk Lăk

Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 6/3/2022 và đơn bổ sung ngày 22/8/2024, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày như sau: Năm 1993, tôi giao dịch mua bán đất tại khu vườn 3, đường phân lô dãy số 2, nằm ngang cạnh trường tiểu học H, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên qua ông Huỳnh B, lô đất rộng 10m x 50m. Tôi đưa 01 chỉ vàng y và 100.000 đồng (tương ứng 3 phân vàng thời điểm đó) trực tiếp cho ông B, có sự chứng kiến của bà Dương Thị

Tuyết T (vợ ông B) tại chợ S. Quá trình mua bán giao dịch không có mặt ông Nguyễn Văn C. Lúc giao dịch ông B nói đây là đất của ông C, ông B chỉ là người đứng ra giao dịch giùm. Tôi nghe ông B nói lại nếu giao dịch xong thì ông C sẽ cho ông B 5 phân vàng. Sau đó ông B đưa giấy tờ đất liên quan có đứng tên ông C cho tôi giữ. Mặc dù không có mặt ông C nhưng tôi vẫn tin tưởng thực hiện giao dịch bởi vì ông B nói *“Em cứ yên tâm anh C làm việc bên pháp luật, có gì sau này anh C chịu trách nhiệm cho”*.

Việc chuyển nhượng giữa tôi và ông B chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản giấy tờ gì. Lúc giao nhận tiền cũng chỉ bằng lời nói, có bà Trinh (vợ ông B) chứng kiến.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong tôi không sử dụng canh tác gì trên đất, khoảng 01 N sau tôi đưa cuộc xéng để đào đất, đóng cọc thì bị người khác ngăn cản không cho làm, tôi mới biết đây không phải đất của ông C. Sau khi hai bên thỏa thuận với nhau một thời gian không được, tôi làm đơn gửi Công an huyện S để giải quyết thì ông B bảo bây giờ tôi chỉ trả lại 05 phân vàng cho ông C còn bao nhiêu ông C chịu trách nhiệm, tôi chỉ là người bán giùm, không phải đất của tôi. Tại Công an huyện ông C có đề nghị trả cho tôi 02 chỉ vàng tuy nhiên tôi không đồng ý nhận, bởi vì tôi là người có nguyện vọng muốn nhận chuyển nhượng đất.

Hiện tại, tôi đang giữ các giấy tờ đất đứng tên ông Nguyễn Văn C. Tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông C, ông B trả lại quyền sử dụng đất như đã giao kết; trường hợp không thực hiện được thì yêu cầu ông C, ông B trả lại bằng giá trị tài sản tương đương với thửa đất tại thời điểm hiện nay là 1,5 tỷ đồng.

- **Bị đơn ông Huỳnh B trình bày:** Tôi được biết thửa đất này là của ông Nguyễn Văn C do ông C có Quyết định cấp đất. Sau đó ông C (là bạn của tôi) nói với tôi về việc muốn chuyển nhượng thửa đất trên nên tôi có dẫn bà Lê Thị N (là bạn của tôi) đến để tiến hành việc chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng (ông Nguyễn Văn C) và bên nhận chuyển nhượng (bà Lê Thị N) được thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản, có tôi là người chứng kiến sự việc. Giá trị chuyển nhượng là 05 phân vàng y. Khoảng 01 N sau khi chuyển nhượng thì chúng tôi mới biết đất này là do Nhà nước quản lý, sử dụng nên không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông C có đề cập bồi thường cho bà N 05 phân vàng hoặc 01 chỉ vàng y, tuy nhiên bà N không đồng ý. Bà N có khiếu nại lên Công an tỉnh và Công an tỉnh xác định đây là đất của Nhà nước, không phải của ông C. Tôi là người chứng kiến sự việc, không liên quan đến việc chuyển nhượng giữa ông C và bà N. Do đó, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tôi tại các phiên họp, phiên hòa giải cũng như toàn bộ quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Sơn Hoà (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 15- Đắc Lắc) đã tiến hành xác minh, thu thập để lấy lời khai của bị đơn ông Nguyễn Văn C nhưng ông C từ chối khai báo về các yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N.*

- Bà Trương Thị Thanh T trình bày: Nguồn gốc thửa đất tại khu vườn 3, đường phân lô dãy số 2, nằm ngay cạnh trường tiểu học Hai Riêng 2 do nhà nước cấp cho ông Nguyễn Văn C vào N 1992 chưa sử dụng, một thời gian sau ông C chuyển nhượng cho ông Huỳnh B với giá 05 phân vàng, việc chuyển nhượng chỉ nói bằng miệng. Giữa ông C và bà N không có hợp đồng chuyển nhượng hay giao dịch gì, ông C không biết bà N là ai. Tôi là vợ ông C hiện nay chúng tôi không liên quan trong vụ án này. Tòa án xét xử chúng tôi xin vắng mặt.

- Bà Dương Thị Tuyết Trinh trình bày: Tôi là vợ của ông Huỳnh B, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông C thì tôi hoàn toàn không biết gì. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tôi.

- Tại Công văn số 164/CV-CAH ngày 10/01/2008 của Công an huyện Sông Hinh trả lời đơn của bà Lê Thị N về việc ông Nguyễn Văn C - cán bộ Công an huyện Sông Hinh lợi dụng chức trách bán đất trên giấy tờ cho công dân, qua xác minh đơn của bà N đã được giải quyết vào N 1996 như sau: “N 1991, ông C làm đơn gửi UBND huyện S xin được cấp đất xây dựng nhà ở. Ngày 30/3/1992, UBND huyện S cấp giấy phép sử dụng cho ông C một lô đất 500m² (rộng 10, dài 50m) tại khu phố 5 thị trấn H, gần trường tiểu học thị trấn H số 01 (nay là Trường tiểu học thị trấn H số 2). Do đã có đất xây dựng nhà rồi nên ông C bán lô đất này lại cho ông Huỳnh B (bạn thân của ông C), ông B đưa 05 phân vàng y cho ông C và ông C giao giấy phép sử dụng đất cho ông B (không làm bất kỳ thủ tục nào khác). Sau đó ông B bán lô đất trên cho bà Lê Thị N là giáo viên trường tiểu học xã E, huyện S. Đến tháng 2/1993, ông B đưa chị N đến địa chỉ đất trên, bà N đồng ý mua lô đất trên với giá 1,3 chỉ vàng y, ông B trực tiếp nhận 1,3 chỉ vàng và đưa cho bà N giấy phép sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn C (bà N và ông B không làm thủ tục giấy tờ nào khác)”.

Sau khi Công an huyện Sông Hinh thụ lý giải quyết như trên thì bà N không đồng ý và khiếu nại đến Công an tỉnh Phú Yên. Ngày 08/01/2000, Giám đốc Công an tỉnh Phú Yên có quyết định số 19/QĐ-CAT (PV24) kết luận: Đ/c C không lợi dụng chức trách nhiệm vụ để lừa bán đất cho dân việc bà N tố cáo ông C lợi dụng danh nghĩa công an để bán đất là không có cơ sở.

Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Đắk Lắk) đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 119, Khoản 2 Điều 131, các Điều 500, 501, 502, 503, 429 của Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Các Điều 147, 184, 185 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N.
2. Tuyên bố yêu cầu của bà Lê Thị N buộc ông Huỳnh B và ông Nguyễn Văn C phải trả lại 01 lô đất tương ứng diện tích rộng 10m x 50m tại vị trí thửa đất khu vườn 3, đường phân lô dãy số 2, nằm ngay cạnh trường tiểu học H, huyện S, tỉnh Phú Yên do nhà nước cấp cho ông Nguyễn Văn C vào N 1992 hay trị giá bằng tiền 1,5 tỷ đồng là không có cơ sở.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08/7/2025, nguyên đơn bà Lê Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Ngày 15/8/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 13/2025/QĐ-PT chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của nguyên đơn bà Lê Thị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:**

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N – Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Đắk Lắk). Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 15 - Đắk Lắk thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, 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 tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[1.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp có diện tích 10m x 50m tại khu vườn 3, đường phân lô dãy số 2, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên (Nay là xã S, tỉnh Đắk Lắk) được UBND huyện S cấp Giấy phép sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 30/3/1992.

Quá trình chuyển nhượng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N khai rằng nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh B với giá 01 chỉ 03 phân vàng vào N 1993 dưới hình thức thỏa thuận miệng, việc giao tiền có sự chứng kiến của bà Dương Thị Tuyết T (vợ ông B); thời điểm chuyển nhượng ông B có nói cho bà biết đất là của ông Nguyễn Văn C, ông B chỉ giao dịch giúp ông C. Phù hợp với lời khai của ông Huỳnh B thừa nhận có việc chuyển nhượng như trên, ông chỉ đứng ra giao dịch chuyển nhượng giúp ông C. Tuy nhiên, nội dung Công văn số 164/CV-CAH ngày 10/01/2008 của Công an huyện Sông Hình và lời khai của bà Trương Thị Thanh T (vợ ông C) lại thể hiện ông C chuyển nhượng thửa đất trên cho ông B

với giá 5 phân vàng, sau đó ông B mới chuyển nhượng lại cho bà N với giá 01 chỉ 03 phân vàng, ông C không giao dịch chuyển nhượng và không biết bà N là ai.

Xét thấy, lời khai của các bên và tài liệu chứng cứ thu thập được có nhiều mâu thuẫn nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ, chưa tiến hành đối chất giữa bà N, ông B và ông C để làm rõ việc ông C có chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông B không, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà N thì ông C có biết không, có ý kiến gì về việc chuyển nhượng không. Tại điểm b mục 5 Giấy phép sử dụng đất ngày 30/3/1992 của UBND huyện S cấp cho ông Nguyễn Văn C có nội dung: *“Sau 06 tháng mà không sử dụng đất như đơn xin phép, giấy phép này sẽ bị thu hồi”* nhưng chưa được cấp sơ thẩm xác minh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm rõ tại thời điểm bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất trên đã có quyết định thu hồi hay chưa; hiện quyền sử dụng thửa đất trên đã được cấp cho ai chưa, ai là người quản lý và sử dụng đất trên thực tế. Chưa thu thập đầy đủ hồ sơ giải quyết khiếu nại N 1996 của bà N tại Công an huyện Sông Hình cùng các quyết định liên quan để làm rõ nội dung sự việc.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* và nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức, nội dung. Tuy nhiên, lại tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chưa giải quyết triệt để vụ án.

[1.3] Nguyên đơn bà N khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Huỳnh B, ông Nguyễn Văn C trả lại quyền sử dụng đất như đã giao kết; trường hợp không thực hiện được thì yêu cầu trả lại bằng giá trị tài sản tương đương với thửa đất tại thời điểm hiện nay là 1,5 tỷ đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp để xác định vị trí, ranh giới thực tế, hiện trạng tài sản trên đất để làm cơ sở để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót.

[1.4] Nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng hiện nay bị đơn không quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh tại thời điểm hiện nay ai đang quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp để đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Thời hiệu khởi kiện: Tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự quy định *“Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc”*. Trong vụ án này,

các đương sự không có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “*thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết theo quy định tại các Điều 184, 185 của Bộ luật tố tụng dân sự N 2015 và Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015*” là không đúng.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải khi Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án vẫn đang có hiệu lực pháp luật, chưa có quyết định tiếp tục giải quyết vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng; những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn hủy bản án dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

[1] Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N – Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Đăk Lăk). Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 15 - Đăk Lăk thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000685 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Lăk.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đăk Lăk;
- TAND khu vực 15 - Đăk Lăk;
- Phòng THADS khu vực 15;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(*đã ký*)

Bùi Danh Đại

