

Bản án số: 70/2026/DS-PT

Ngày 23/3/2026

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Bé.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thọ.

Bà Võ Thị Minh Phượng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:** Ông Lương Quốc Phòng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 216/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2025/DSST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 71/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1958 và bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn P, xã P, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn L:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn P, xã P, thành phố Đà Nẵng. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 09/6/2025). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1957; địa chỉ: Số D đường T, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Nguyễn Thành Q – Văn phòng L2; địa chỉ: Số H đường T, phường B, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1954; địa chỉ: Số D đường T, phường T, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà L1:* Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1957; địa chỉ: Số D đường T, phường T, thành phố Đà Nẵng. Theo văn bản uỷ quyền ngày 20/6/2025). Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Tấn T1 là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 10/4/2017, vợ chồng ông L, bà H có thoả thuận với ông T1, bà L1 để mua của ông T1 105m<sup>2</sup> đất ở là một phần diện tích tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 11 ở phường T, thành phố T. Qua đo đạc thực tế là 98,5m<sup>2</sup> đất ở và 13,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; giá hai bên thoả thuận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Vợ chồng ông L, bà H đã trả cho vợ chồng ông T1 03 lần với tổng số tiền là 240.000.000 đồng, có viết giấy tạm ứng tiền; Hai bên chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì đất chưa tách thửa. Số tiền 60.000.000 đồng còn lại hai bên thống nhất khi nào vợ chồng ông T1 sang tên thì vợ chồng ông L, bà H sẽ trả cho vợ chồng ông T1. Sau thời gian quá lâu vợ chồng ông L, bà H có đến nhà yêu cầu vợ chồng ông T1 lập thủ tục chuyển nhượng thì ông T1 cho rằng thửa đất này của em gái ông T1, em ông T1 không cho bán nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông L, bà H. Đến năm 2023, ông L, bà H tiếp tục yêu cầu ông T1 chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông T1 thống nhất trả lại cho ông L, bà H số tiền 800.000.000 đồng nhưng sau đó vợ chồng ông T1 cũng không trả. Ông T1 đề cập vấn đề là ông T1 sẽ mua lô đất khác để đổi lô đất trên cho vợ chồng ông L, bà H nhưng không có bàn bạc, trao đổi với ông L, bà H mà yêu cầu ông L, bà H đưa thêm 450.000.000 đồng nên ông L, bà H không đồng ý. Vì vậy, ông L yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/4/2017 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 có hiệu lực pháp luật và thực hiện việc thanh toán số tiền 60.0000.000 đồng còn lại trong hợp đồng cho ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1. Buộc ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 thực hiện các thủ tục tách thửa, sang tên cho ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 không thực hiện các thủ tục hành chính để chuyển quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn L và bà

Huỳnh Thị H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 112,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, nay là phường T, thành phố Đà Nẵng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà L1 và ông L, bà H vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu thì nguyên đơn không đồng ý.

- Bị đơn ông Nguyễn Tấn T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất trình bày: Năm 2017, vợ chồng ông T1, bà L1 có thoả thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà H 105m<sup>2</sup> đất là một phần diện tích thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 11 tại phường T, thành phố T; giá hai bên thoả thuận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng giá đất ở. Ông T1, bà L1 đã nhận của vợ chồng ông L, bà H 03 lần với tổng số tiền là 240.000.000 đồng, chưa giao đất; hai bên thoả thuận là ông T1, bà L1 có nghĩa vụ chuyển mục đích đất sang đất ở và tách thửa để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà H thì vợ chồng ông L, bà H sẽ trả số tiền còn lại là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó ông T1 có liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển mục đích để tách thửa thì vướng thủ tục vì cơ quan nhà nước cho rằng đất ông T1 chuyển mục đích phải nộp tiền thuế, ông T1, bà L1 không đồng ý nên đã khởi kiện hành chính vụ việc này; do việc kiện kéo dài nên đến nay mặc dù vụ kiện đã kết thúc nhưng ông T1, bà L1 chưa làm thủ tục tách thửa. Trong quá trình làm thủ tục thì hai bên có thoả thuận bằng miệng là ông T1, bà L1 tìm diện tích đất khác để chuyển nhượng cho vợ chồng ông L và vợ chồng ông L trả thêm cho ông T1, bà L1 450.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông L không đồng ý. Ông T1 thống nhất diện tích chuyển nhượng đã đo đạc thực tế là 98,5m<sup>2</sup> đất ở và 13,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Nay, vợ chồng ông L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc vợ chồng T1, bà L1 thực hiện thủ tục tách thửa và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, ông T1 không đồng ý và có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng T1, bà L1 và vợ chồng ông L vô hiệu vì lúc thoả thuận chuyển nhượng, diện tích đất đang là đất trồng cây lâu năm nhưng hai bên thoả thuận chuyển nhượng là đất ở là không đúng đối tượng, yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản trên đất là hàng rào và một số cây chuối, rau không có giá trị nên ông T1 không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị L1 trình bày: Không thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2025/DSST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 157, 165 và Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 129, 468, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2017 giữa ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 và Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H có hiệu lực pháp luật.

Diện tích đất thực tế được công nhận là 112,2m<sup>2</sup> (gồm 98,5m<sup>2</sup> đất ODT và 13,7m<sup>2</sup> đất CLN) tại thửa đất số 47 tờ bản đồ số 11 (nay là thửa 28, tờ bản đồ số 42) phường T, thành phố Đà Nẵng đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 số DK 403980 ngày 05/9/2023. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Nguyễn Tấn T1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn L vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1; ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H được miễn.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H số tiền 11.167.000 đồng (*Mười một triệu, một trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thanh toán các khoản tiền trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương

sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cùng ngày 27/8/2025, bị đơn là ông Nguyễn Tấn T1 kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đã xác định bị đơn đã thực hiện các thủ tục xác định lại diện tích đất ở đủ điều kiện tách thửa nên công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng là không đúng nên ông T1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T1 thì thấy: Ngày 25/6/2004, ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 được UBND xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 971889 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.013,69m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 200m<sup>2</sup>; đất vườn 769,91m<sup>2</sup>; đất HLG 43,78m<sup>2</sup>). Ngày 17/01/2007, ông Nguyễn Tấn T1 có chuyển nhượng cho bà Q 77,4m<sup>2</sup> và đã được chỉnh lý biến động diện tích còn lại 936,29m<sup>2</sup>. Ngày 13/12/2011, ông Nguyễn Tấn T1 làm đơn yêu cầu tách 03 thửa:

[1.1] Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 11, diện tích 682,2m<sup>2</sup> (đất ở 105,5m<sup>2</sup>; đất TCLN 576,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 297067 do UBND thành phố T cấp ngày 13/12/2011. Nay thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, diện tích 710,4m<sup>2</sup> (trong đó đất ở đô thị 695,7m<sup>2</sup>; đất TCLN 14,7m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 403980 do UBND thành phố T cấp ngày 05/9/2023 đứng tên ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1.

[1.2] Thửa đất số 4.1, tờ bản đồ số 11, diện tích 102,5m<sup>2</sup> (đất ở 94,5m<sup>2</sup>; đất TCLN 6m<sup>2</sup>). Đã chuyển nhượng cho ông P.

[1.3] Thửa đất 4.2, tờ bản đồ số 11, diện tích 144,4m<sup>2</sup> đất TCLN. Đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc N.

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận ngày 10/4/2017, ông T1, bà L1 có chuyển nhượng cho ông L, bà H 105m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 4, tờ bản đồ số 11, phường T, thành phố T với giá 300.000.000 đồng. Vợ chồng ông L, bà H đã trả 03 lần tổng số tiền 240.000.000 đồng, có viết giấy tạm ứng tiền nhưng không xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất. Xét thấy: Mặc dù hợp đồng vi phạm về điều kiện hình thức nhưng được hai bên xác nhận có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông L, bà H đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2025, xác

định diện tích đất theo hiện trạng thực tế là 112,2m<sup>2</sup> gồm 98,5m<sup>2</sup> đất ODT và 13,7m<sup>2</sup> đất CLN là diện tích thực tế chuyển nhượng. Căn cứ biên bản xác minh ngày 17/6/2025 của UBND phường T cung cấp về quy hoạch sử dụng đất thì vị trí đất tranh chấp không bị ảnh hưởng bởi quy hoạch sử dụng đất. Mặt khác, ông T1, bà L1 xác nhận khi xác lập giao dịch ông T1 và bà L1 là người có nghĩa vụ làm thủ tục giấy tờ chuyển mục đích đất sang đất ở và tách thửa để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà H. Như vậy, việc ông T1, bà L1 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển mục đích để tách thửa thì vướng thủ tục vì cơ quan nhà nước cho rằng đất ông T1 chuyển mục đích phải nộp tiền thuế, ông T1 không đồng ý nên đã khởi kiện hành chính sự việc này; do việc kiện kéo dài nên đến nay mặc dù vụ kiện đã kết thúc nhưng ông T1 chưa làm thủ tục tách thửa và không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông L, bà H không thuộc lỗi của ông L, bà H vì hai bên không thỏa thuận về thời hạn ra công chứng chuyển nhượng. Mặt khác, vào ngày 20/7/2018, ông T1, bà L1 khởi kiện ra Tòa Hành chính đối với Quyết định trong lĩnh vực đất đai của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q vì ông bà cho rằng theo Quyết định này, lẽ ra ông bà được cấp Giấy chứng nhận đối với đất ở và đất vườn trong cùng thửa đất ở. Do đó, khi chuyển mục đích sử dụng đất sẽ không phải nộp tiền sử dụng đất, trong khi đó giấy chứng nhận lại xác định diện tích đất ông T1, bà L1 gồm đất ở và đất TCLN là không đúng nên ông bà khởi kiện hủy Quyết định số: 9919 ngày 28/8/2017 của UBND thành phố T về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (được chuyển mục đích sử dụng 282,3m<sup>2</sup> đất từ trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị). Hủy Công văn số 1010 ngày 08/6/2018 của UBND thành phố T v/v trả lời đơn của ông Nguyễn Tấn T1. Hủy Quyết định số 3123 ngày 01/12/2017 của Chi Cục trưởng C v/v giải quyết khiếu nại của ông T1 và bà L1. Hủy Thông báo số 8794 ngày 30/10/2017 của Chi Cục Trưởng C về thông báo nộp tiền sử dụng đất. Hủy Phiếu chuyển thông tin địa chính số 3685 ngày 07/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T về việc chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính. Kết quả xét xử của Tòa Hành chính tỉnh Quảng Nam chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của ông T1, bà L1. Sau đó, được xét xử lại tại Bản án số 238/2019/HC-PT ngày 27/11/2019 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà L1. Đề nghị UBND thành phố T xem xét giải quyết lại đề nghị của ông T1, bà L1 v/v xin xác định diện tích đất ở theo quy định pháp luật. Cho đến nay, ông T1, bà L1 đã thực hiện việc chuyển đổi và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 403980 thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, diện tích 710,4m<sup>2</sup> (trong đó đất ở đô thị 695,7m<sup>2</sup>; đất TCLN 14,7m<sup>2</sup>) do UBND thành phố

T cấp ngày 05/9/2023 đứng tên ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1. Theo hiện trạng thực tế như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2025 là 112,2m<sup>2</sup> gồm 98,5m<sup>2</sup> đất ODT và 13,7m<sup>2</sup> đất TCLN. Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng thửa đất ông đang thế chấp tại Ngân hàng. Xét căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 297067 do UBND thành phố T cấp ngày 13/12/2011 đứng tên ông Nguyễn Tấn T1 và bà Huỳnh Thị L1 do bị đơn và Luật sư bị đơn cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện nội dung có thế chấp tại Ngân hàng N1 và đã xóa thế chấp ngày 27/12/2011 được Chi nhánh xác nhận ngày 10/4/2017. Ngoài ra, không có nội dung thế chấp nào khác. Nếu có việc thế chấp tại Ngân hàng khác, lý do vì sao bị đơn không cung cấp tại giai đoạn sơ thẩm và ông Nguyễn Tấn T1 cũng không kháng cáo về nội dung này. Do đó, việc khai nại của ông T1 tại phiên tòa phúc thẩm là không có cơ sở. Như vậy, việc cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn có căn cứ. Việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông L, bà H là do lỗi của ông T1, bà L1 nên cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 số tiền 60.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật. Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng T1 và vợ chồng ông L vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tấn T1 cho rằng vì lúc chuyển nhượng diện tích đất là đất trồng cây lâu năm nhưng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất ở khi chưa chuyển đổi mục đích lên đất ở là không đúng đối tượng nên đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy quan điểm của Luật sư là không phù hợp với nhận định của HĐXX như đã phân tích trên nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T1.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp là 11.167.000 đồng do ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H đã tạm ứng trước. Buộc ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H là 11.167.000 đồng.

[5] Án phí DSST: Ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1; ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H là người trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được xét miễn toàn bộ án phí.

[6] Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Tấn T1 phải chịu án phí DSPT nhưng thuộc trường hợp được xét miễn.

[7] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 68/2025/DSST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5, thành phố Đà Nẵng theo hướng không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T1. Xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 129, 500, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Tương đối V ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H.

II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 68/2025/DSST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5, thành phố Đà Nẵng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H đối với ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2017 giữa ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 và Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H có hiệu lực pháp luật.

1.2. Giao cho ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất được công nhận là 112,2m<sup>2</sup> (gồm 98,5m<sup>2</sup> đất ODT và 13,7m<sup>2</sup> đất CLN) tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa 28, tờ bản đồ số 42, diện tích 710,4m<sup>2</sup> (trong đó đất ở đô thị 695,7m<sup>2</sup>; đất TCLN 14,7m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 403980 do UBND thành phố T cấp ngày 05/9/2023 đứng tên ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1.

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*).

1.4. Trong trường hợp ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 không thực hiện các thủ tục hành chính để chuyển quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn L và bà Huỳnh Thị H được quyền tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích được công nhận trên theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Nguyễn Tấn T1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn L vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1; ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H được xét miễn.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Tấn T1, bà Huỳnh Thị L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị H số tiền chi phí tố tụng là 11.167.000 đồng (*Mười một triệu, một trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*).

5. Kể từ ngày người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

III. Án phí DSPT: Ông Nguyễn Tấn T1 được xét miễn toàn bộ án phí.

*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, 7 và 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.*

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

**Nơi nhận:**

- Dương sự;
- Tòa án nhân dân Khu vực 5;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Thành án dân sự TP Đà Nẵng;

- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Bé**

