

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 181/2026/DS - PT

Ngày 24- 3 - 2026

V/v Tranh chấp 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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Minh Quang.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Nhung, ông Lê Ngọc Minh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Khổng Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 598/2025/TLPT- DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2025/DS - ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2026/QĐ - PT ngày 12 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Doãn Thị H; Địa chỉ: Số 77 Y Moan Ênuôl, phường Buôn Ma Thuật, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Doãn Thị Hạnh; Địa chỉ: Số 40C Hẻm 40, tổ 2, khu phố 4, phường Quang Vinh, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Doãn Văn Hải; Địa chỉ: Đội 3, thôn 8, xã Pom Po, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là xã Pom Po, tỉnh Đồng Nai).

4. Ông Doãn Văn Hoàng; Địa chỉ: Số 39, đường Nguyễn Du, tổ 2, khu phố 4, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Doãn Văn Hương; Địa chỉ: Số 39, đường Nguyễn Du, tổ 2, khu phố 4, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Doãn Văn Hòa; Địa chỉ: Số 49 Lý Thường Kiệt, tổ 3, khu phố 5, xã Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; (nay là xã Châu Đức, TH phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Doãn Thị H (văn bản ủy quyền ngày 22/11/2022) (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Hữu Huân; Địa chỉ: Số 01 Đoàn Thị Điểm, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn TH (có yêu cầu khởi kiện phản tố); Địa chỉ: Số 278A Lý Thường Kiệt, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông TH: Ông Nguyễn Quốc Chung.

Địa chỉ: 18/6 Đoàn Thị Điểm, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị Phương Lan. Địa chỉ: Số 66 Nguyễn Đức Cảnh, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Nguyễn Thị Phương Hương. Địa chỉ: Số 66 Nguyễn Đức Cảnh, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Nguyễn Hữu Huân. Địa chỉ: Số 66 Nguyễn Đức Cảnh, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ông Nguyễn Hữu Huyền. Địa chỉ: Số 66 Lý Thường Kiệt, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ông Nguyễn Hữu Hoài. Địa chỉ: Số 56 Đặng Trần Côn, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

6. Bà Nguyễn Thị Phương H. Địa chỉ: Số 20 Tăng Bạch Hồ, phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk.

7. Bà Nguyễn Thị Phương Hiếu. Địa chỉ: Số 18 Trần Quốc Toản, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

8. Bà Lê Thị Liên. Địa chỉ: Số 278A Lý Thường Kiệt, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

(Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Doãn Thị H trình bày:***

Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Vào năm 1973 ông Doãn Văn Ngần là bố của các nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Tý và bà Nguyễn Thị Tâm 01 lô đất có diện tích 476m<sup>2</sup>, trên đất có 01 căn nhà diện tích 140m<sup>2</sup> và vườn cây ăn trái. Sau khi nhận chuyển nhượng thì cả gia đình sinh sống sử dụng, tuy nhiên, do đi làm ăn xa thi thoảng mới về nên vào năm 1982, ông Ngần về thăm nhà thì phát hiện diện tích đất vườn 336m<sup>2</sup> đã bị ông Nguyễn Văn Quý và ông Nguyễn Văn Bốn phá vườn cây ăn trái để xây dựng tổ hợp sơn Tiến Lợi và được biết UBND phường Thắng Lợi đã đồng ý giao đất cho tổ hợp sơn Tiến Lợi. Không đồng ý với việc nhà nước giao đất của gia đình cho tổ hợp sơn Tiến Lợi nên ông Ngần đã khiếu nại nhiều lần đến UBND phường Thắng Lợi, UBND TH phố Buôn Ma Thuột

và UBND tỉnh Đắk Lắk, yêu cầu UBND các cấp trả lại đất. Sau khi tổ hợp sơ vấn Tiến Lợi giải thể, ông Nguyễn Văn Bốn và con trai là Nguyễn Hữu Huấn vẫn ở trên đất. Cho đến khi ông Ngân chết thì ông Ngân và gia đình vẫn không nhận được bất cứ văn bản giải quyết khiếu nại từ cơ quan có thẩm quyền về vụ việc tranh chấp nêu trên của ông Ngân. Cho đến tháng 07/2020, bà H lên UBND phường Thắng Lợi để hỏi việc giải quyết tranh chấp mà ông Ngân đã khiếu nại trước đó thì được cán bộ UBND phường Thắng Lợi thông báo vụ việc đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết và giao cho bà H.

Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 22/01/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân TH phố Buôn Ma Thuột về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Doãn Văn Ngân với ông Nguyễn Văn Bốn và Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 12/4/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Doãn Văn Ngân với ông Nguyễn Văn Bốn.

Mặc dù các quyết định nêu trên đã quyết định thu hồi diện tích 260m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 09, phường Thắng lợi, TH phố Buôn Ma Thuột và giao cho UBND TH phố Buôn Ma Thuột quản lý, bố trí sử dụng; ông Nguyễn Văn Bốn không có quyền sử dụng đất nhưng ông Bốn và ông Nguyễn Hữu Huấn vẫn tiếp tục sử dụng đất, đồng thời chuyển nhượng, cho ông Nguyễn Văn TH xây nhà trên một phần đất mà không có giấy phép của cơ quan chức năng.

Do đó, các nguyên đơn đã thực hiện việc khởi kiện, Tại bản án hành chính phúc thẩm số 77/2022/HC-PT ngày 01/7/2022 và số 80/2025/HC-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao Đà Nẵng đã tuyên chấp nhận các nội dung khởi kiện của các nguyên đơn, nay bản án trên đã có hiệu lực pháp luật.

Hiện ông Nguyễn Văn TH và ông Nguyễn Hữu Huấn là những người đang quản lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các nguyên đơn không có căn cứ pháp luật, vì vậy các nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết.

Buộc ông Nguyễn Hữu Huấn phải di dời, tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại cho các nguyên đơn diện tích hiện ông Huấn đang trực tiếp quản lý, sử dụng (khoảng 200m<sup>2</sup>) như kết quả đo vẽ thực tế thửa đất, tại phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp đất của bà Vũ Thị Tuyết; Hướng Tây giáp đường Lý Thường Kiệt; Hướng Nam giáp đường Đoàn Thị Điểm; Hướng Bắc giáp phần đất ông TH đang quản lý.

Tuyên vô hiệu hợp đồng cam kết thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ở ngày 05/11/2002 và ngày 23/12/2008, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Bốn, ông Nguyễn Hữu Huấn với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn TH.

Buộc ông Nguyễn Văn TH phải di dời, tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích 60,7m<sup>2</sup> đất, tại phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp đất của bà Vũ Thị Tuyết; Hướng Tây giáp đất ông Huấn quản lý; Hướng Nam phân đường Đoàn Thị Điểm; Hướng Bắc giáp thửa đất số 51.

Về yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông TH: Ông TH yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2002 và ngày 23/12/2008, giữa ông Nguyễn Văn TH với ông Nguyễn Văn Bốn, diện tích đất khoảng 66m<sup>2</sup> và

diện tích 101.1m<sup>2</sup> mà ông Nguyễn Văn TH nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Bốn, thì các nguyên đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Văn TH.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn đồng ý, tự nguyện hỗ trợ tiền công sức, quản lý cho ông Nguyễn Hữu Huân số tiền 250.000.000 đồng và đồng ý, tự nguyện hỗ trợ tiền công sức, quản lý, trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn TH số tiền là 500.000.000 đồng nếu ông TH đồng ý, tự nguyện trả lại đất cho các nguyên đơn, nếu ông TH không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

***Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Hữu Huân trình bày:***

Ông Nguyễn Hữu Huân là con ông Nguyễn Văn Bốn, đối với tổng diện tích đất 336m<sup>2</sup> hiện các bên đang tranh chấp có nguồn gốc được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho hợp tác xã An Lợi. Năm 1993 hợp tác xã giải thể đã tiến hành thanh lý tài sản cho ông Bốn, ông Bốn sử dụng, năm 2002 ông Bốn chuyển nhượng cho ông TH diện tích 66m<sup>2</sup> và đến năm 2008 ông Bốn chuyển nhượng tiếp cho ông TH diện tích 101,1m<sup>2</sup>, phần còn lại ông Bốn cho ông Huân bằng miệng.

Nay các nguyên đơn khởi kiện tranh chấp bị đơn ông Nguyễn Hữu Huân đồng ý với nội dung khởi kiện của phía nguyên đơn, đồng ý trả lại cho các nguyên đơn diện tích đất mà ông Huân đang trực tiếp quản lý, sử dụng (khoảng 270m<sup>2</sup>), đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất. Đề nghị phía nguyên đơn hỗ trợ cho ông Huân tiền quản lý đất cho phù hợp. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

***Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn TH, người đại diện theo ủy quyền của ông TH thống nhất trình bày:***

Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Nguồn gốc lô đất tranh chấp, năm 1982 UBND tỉnh Đắk Lắk ra quyết định cấp cho Hợp tác xã An Lợi theo quyết định số 336/QĐ-UB, năm 1993, Hợp tác xã giải thể và đã thanh lý tài sản nhà và đất cho ông Nguyễn Văn Bốn. Năm 2002, ông Bốn đã chuyển nhượng cho ông TH 66m<sup>2</sup>; năm 2008 ông Bốn chuyển nhượng tiếp cho TH 101.1m<sup>2</sup>. Căn cứ theo quy định pháp luật thì ông Bốn đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận QSD đất và ông TH cũng đương nhiên được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Vì vậy, các nguyên đơn khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất là không có quyền khởi kiện, đối tượng khởi kiện, người khởi kiện không đúng, không đủ điều kiện để khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn Văn TH không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ nội dung khởi kiện của các nguyên đơn.

Về yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Văn TH: Căn cứ nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Bốn, quá trình nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn TH, nay bị đơn ông TH khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết, cụ thể:

Yêu cầu Tòa án không thụ lý vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2002 và ngày 23/12/ 2008 giữa ông Nguyễn Văn TH và ông Nguyễn Văn Bốn, đối với diện tích đất 66m<sup>2</sup> và 101.1m<sup>2</sup>. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền sớm cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn TH. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

***Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương Lan, ông Nguyễn Hữu Hoài, bà Nguyễn Thị Phương Hương Trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Phương Lan là vợ ông Nguyễn Văn Bốn, ông Bốn có 07 người con là Nguyễn Hữu Hoài, Nguyễn Hữu Huyền, Nguyễn Thị Phương H, Nguyễn Hữu Huân, Nguyễn Hữu Huấn, Nguyễn Thị Phương Hiếu, Nguyễn Thị Phương Hương. Ông Bốn chết năm 2014, đối với diện tích đất tranh chấp do ông Huấn quản lý thì bà Lan, bà Hương không có tranh chấp gì, ông Hoài cần bàn bạc với anh em sẽ có ý kiến.

***Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hữu Huyền, Nguyễn Thị Phương H, Nguyễn Hữu Huân, Nguyễn Thị Phương Hiếu, Lê Thị Liên:***

Đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không tham gia tố tụng nên Tòa án không tiến hành ghi lời khai, công khai chứng cứ và hòa giải được.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2025/DS - ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 70, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 14, Điều 163, Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự.
- Căn cứ Điều 166, Điều 168, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai.
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông, bà Doãn Thị H, Doãn Thị Hạnh, Doãn Văn Hải, Doãn Văn Hoàng, Doãn Văn Hương, Doãn Văn Hòa.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu Huấn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền với đất và trả lại các nguyên đơn ông, bà Doãn Thị H, Doãn Thị Hạnh, Doãn Văn Hải, Doãn Văn Hoàng, Doãn Văn Hương, Doãn Văn Hòa quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường Buon Ma Thuật, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể:

Diện tích đất 99,7m<sup>2</sup>, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn TH đang quản lý cạnh dài 0.93m + 4.22m; Hướng Tây giáp đường Lý Thường Kiệt cạnh dài 0.43m + 17.33m + 1.50m; Hướng Nam giáp đường Đoàn Thị Điểm cạnh dài 5.18m; Hướng Bắc giáp phần đất còn lại ông Huấn đang quản lý cạnh dài 0.42m + 16.08m + 2.12m.

Diện tích đất 99,6m<sup>2</sup>, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn TH đang quản lý cạnh dài 5.10m; Hướng Tây giáp (lô 1) đất ông Huấn đang quản lý cạnh dài 0.42m + 16.80m + 2.12m; Hướng Nam giáp đường Đoàn Thị Điểm cạnh dài 5.19m; Hướng Bắc giáp thửa số 51 cạnh dài 17.27m + 2.15m.

- Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Doãn Thị H tự nguyện hỗ trợ, công sức, di dời tài sản cho ông Nguyễn Hữu Huân số tiền 250.000.000 đồng.

- Tuyên bố Hợp đồng cam kết thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ở ngày 05/11/2002 được ký kết giữa bên chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất Nguyễn Văn Bón, Nguyễn Hữu Huân và bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn TH đối với phần diện tích đất chuyển nhượng  $6m \times 11m = 66m^2$  và Hợp đồng cam kết thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ở ngày 23/12/2008 được ký kết giữa bên chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất Nguyễn Văn Bón và bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn TH đối với phần diện tích đất chuyển nhượng  $5,25m \times 19,26m = 101,1m^2$ , là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn TH phải trả lại cho các nguyên đơn ông, bà Doãn Thị H, Doãn Thị Hạnh, Doãn Văn Hải, Doãn Văn Hoàng, Doãn Văn Hương, Doãn Văn Hòa quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 09, diện tích đất  $60,7m^2$ , tọa lạc tại phường Buon Ma Thuot, tỉnh Đắk Lắk.

Tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 41 cạnh dài  $0.92m + 9.08m$ ; Hướng Tây giáp đường Lý Thường Kiệt cạnh dài  $5.94m$ ; Hướng Nam giáp phần đất ông Huân đang quản lý cạnh dài  $0.93m + 4.22m + 5.10m$ ; Hướng Bắc giáp thửa số 51 cạnh dài  $6.04m$ .

Buộc các nguyên đơn ông, bà Doãn Thị H, Doãn Thị Hạnh, Doãn Văn Hải, Doãn Văn Hoàng, Doãn Văn Hương, Doãn Văn Hòa thanh toán cho ông Nguyễn Văn TH giá trị tài sản là 333.622.978 đồng.

Các nguyên đơn được quyền quản lý, sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà xây móng khung cột dầm sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch bả ma tít sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái lợp tôn thiếc, nhà 02 tầng có tầng lửng, diện tích sàn xây dựng  $141,4m^2$ . Tọa lạc tại phường Buon Ma Thuot, tỉnh Đắk Lắk.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông, bà Doãn Thị H, Doãn Thị Hạnh, Doãn Văn Hải, Doãn Văn Hoàng, Doãn Văn Hương, Doãn Văn Hòa.

- Về việc: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn TH phải tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với diện tích đất  $60,7m^2$  mà ông Nguyễn Văn TH đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn TH.

- Về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 05/11/2002, với diện tích  $66m^2$  và 23/12/2008, với diện tích  $101,1m^2$  giữa ông Nguyễn Văn TH với ông Nguyễn Văn Bón, ông Nguyễn Hữu Huân.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Hữu Huân có trách nhiệm trả lại số tiền thanh toán đặt cọc trước cho ông Nguyễn Văn TH là 70.000.000 đồng.

- Về bồi thường: Hợp đồng vô hiệu là do lỗi của hai bên nên các bên không phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015. Các

nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 10/10/2025, bị đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 193/2025/DS –ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân khu vực 1 – Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục chung. Nếu không Huỷ án thì đề nghị Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 31/10/2025, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 193/2025/DS –ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

*Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ tranh chấp, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, tính sai án phí, chưa thu thập, đánh giá chứng cứ đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2025/DS – ST ngày 30/9/2025 Toà án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Năm 1973, ông Doãn Văn Ngân nhận chuyển nhượng một thửa đất diện tích 476m<sup>2</sup> tại số 64 (nay là số 01) đường Đoàn Thị Điểm, phường

Thắng Lợi, TH phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Trên đất có nhà 140m<sup>2</sup> và vườn cây ăn trái. Năm 1982, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 336/QĐ-UB cấp 336m<sup>2</sup> (thuộc một phần đất vườn của ông Ngân) cho Tổ hợp sản xuất sơn Tiến Lợi sử dụng. Sau này tổ hợp chuyển TH Hợp tác xã An Lợi. Năm 1993, Hợp tác xã An Lợi giải thể, nhưng ông Nguyễn Văn Bốn (nguyên Chủ nhiệm HTX) vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất này. Trong quá trình sử dụng: Năm 2002, ông Bốn chuyển nhượng cho ông TH 66m<sup>2</sup>. Năm 2008, tiếp tục chuyển nhượng cho ông TH 101,1m<sup>2</sup>. Phần diện tích còn lại do ông Nguyễn Hữu Huân (con ông Bốn) quản lý, sử dụng. Ông Bốn đã chết năm 2014. Ông Doãn Văn Ngân khiếu nại đòi lại phần đất 336m<sup>2</sup>. Tuy nhiên: Quyết định 227/QĐ-UBND năm 2007 của Chủ tịch UBND TP Buôn Ma Thuột và Quyết định 914/QĐ-UBND năm 2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Lắk đều không chấp nhận yêu cầu đòi đất, đồng thời thu hồi 260m<sup>2</sup> giao cho UBND TH phố quản lý. Sau khi ông Ngân chết, bà Doãn Thị H (con ông Ngân) khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định hành chính này. Tại Bản án hành chính sơ thẩm năm 2021 và phúc thẩm năm 2022: Hủy Quyết định 227/2007 và 914/2010. Bản án hành chính sơ thẩm năm 2024 và phúc thẩm năm 2025: Tuyên hành vi UBND TP Buôn Ma Thuột không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con ông Ngân là trái pháp luật. Buộc UBND TP Buôn Ma Thuột phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế của ông Ngân. Hủy Quyết định 336/QĐ-UB năm 1982 (về việc cấp 336m<sup>2</sup> đất cho Tổ hợp sơn Tiến Lợi) và một số quyết định, công văn liên quan.

[3] Xét đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3. 1] Về tố tụng:

*Về quan hệ tranh chấp:* Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ. Do nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng nên quan hệ tranh chấp phải được xác định là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

*Về tố tụng:* Tòa án tuyên buộc ông Huân trả cho ông TH 70.000.000 đồng khi các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện và phản tố, vi phạm khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự) và không phù hợp với hướng dẫn tại Công văn 01/2017/GĐ-TANDTC về việc không được tự ý giải quyết hậu quả pháp lý khi đương sự không yêu cầu.

Do đó, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của các đương sự.

[3.2] Về việc xác minh, thu thập chứng cứ:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trên diện tích đất tranh chấp có hoạt động kinh doanh của Công ty ông Nguyễn Văn TH nhưng không tiến hành xác minh, không thu thập tài liệu chứng minh sự tồn tại của pháp nhân hoặc cơ sở kinh doanh. Đồng thời, khi tuyên buộc ông TH trả lại đất cho các đồng nguyên đơn, Tòa án cũng không làm rõ chủ thể đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất, không đưa người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng. Việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và xác định thiếu người tham gia tố tụng là vi phạm khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

### [3.3] Về nội dung vụ án

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Theo hợp đồng cam kết thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất ở ngày 05/11/2002, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Bốn và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn TH, đối với diện tích 66m<sup>2</sup> (6m × 11m) với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, ông TH đã giao cho ông Bốn 30.000.000 đồng.

Theo hợp đồng cam kết thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất ở ngày 23/12/2008, giữa ông Bốn và ông TH đối với diện tích 101,1m<sup>2</sup> (5,25m × 19,26m) với giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Ngày 25/12/2008, ông Bốn xác nhận đã nhận của ông TH 60.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ngoài ra, ngày 21/01/2009, ông Bốn tiếp tục xác nhận đã nhận của ông TH 10.000.000 đồng là số tiền nhận thêm sau khi đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng đất tại số 01 Đoàn Thị Điểm, TH phố Buôn Ma Thuột.

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì tổng số tiền ông TH đã giao cho ông Bốn là 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng hai phần đất nêu trên. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông Huân phải trả cho ông TH 70.000.000 đồng, trong khi không làm rõ tổng số tiền thực tế ông TH đã thanh toán cho ông Bốn, không xác minh đầy đủ các khoản tiền đã giao nhận giữa các bên để làm cơ sở giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc thu thập và đánh giá chứng cứ như vậy là chưa đầy đủ, chưa toàn diện, dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa bảo đảm đúng quy định pháp luật.

#### - Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Theo biên bản định giá tài sản, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết vụ án được xác định như sau:

Thửa đất diện tích 101,1m<sup>2</sup> có giá trị theo giá thị trường là 5.000.000.000 đồng.

Thửa đất diện tích 66m<sup>2</sup> có giá trị theo giá thị trường là 3.500.000.000 đồng.

Mặc dù trong các văn bản giao nhận tiền có ghi nhận là tiền đặt cọc, nhưng theo lời khai của các đương sự và nội dung các giao dịch thể hiện trong hồ sơ vụ án thì thực chất đây là tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là tiền đặt cọc theo nghĩa pháp lý của giao dịch đặt cọc. Sau khi các bên ký kết hợp đồng, ông Bốn đã giao đất cho ông TH quản lý, sử dụng, và ông TH đã xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định trong thời gian dài cho đến khi phát sinh tranh chấp.

Do đó, trong trường hợp các đương sự có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, thì Tòa án cần: Xác định tổng số tiền ông TH đã thanh toán cho ông Bốn; Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm giải quyết vụ án; Làm rõ lỗi của mỗi bên trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu; Căn cứ vào sự chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và mức độ lỗi của các bên. Từ đó mới có cơ sở giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đúng hướng dẫn tại điểm c mục 2.3 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

[4] Về án phí

Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Hữu Huấn phải chịu 116.740.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật.

Trong vụ án này, các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Huấn tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất và trả lại quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 09. Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án chỉ xem xét xác định quyền sử dụng đất thuộc về ai, không xem xét giá trị tài sản để làm căn cứ tính án phí. Do đó, ông Huấn chỉ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên buộc ông Huấn phải trả cho ông TH 70.000.000 đồng, nhưng lại không buộc ông Huấn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ tài sản này, là không đúng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326. Theo quy định, đối với nghĩa vụ tài sản 70.000.000 đồng, ông Huấn phải chịu 3.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Như vậy, tổng số tiền án phí ông Huấn phải chịu chỉ là 3.800.000 đồng, chênh lệch 112.940.000 đồng so với bản án sơ thẩm.

Đối với ông Nguyễn Văn TH, bản án sơ thẩm buộc ông phải chịu 91.062.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng. Bởi lẽ, các đồng nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, còn ông TH có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng. Đây là tranh chấp không có giá ngạch, nên ông TH chỉ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

[5]. Từ những phân tích, nhận định trên xét thấy, án sơ thẩm xác định thiếu quan hệ tranh chấp, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, tính sai án phí, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên cần hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6]. Về án phí và chi phí tố tụng: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[6.1]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên bị đơn ông Nguyễn Văn TH không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1]. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn TH và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2025/DS – ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí

[2.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn TH số 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Nguyễn Quốc Chung đã nộp thay theo biên lai số 0003227 ngày 23/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1- Đắk Lắk;
- Cục THA dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Công thông tin điện tử TA;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Minh Quang**

