

Bản án số: 224/2026/DS-PT

Ngày: 10 - 4 - 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 Trương Công Bình.

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Lưu Thị Thu Hương;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 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: 541/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2026/QĐPT-DS, ngày 25/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 221/2026/QĐ-PT, ngày 24/3/2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1946; địa chỉ: Thôn D, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk).

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà H:* Ông Phạm Xuân B; địa chỉ: Số E T, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**2. Bị đơn:**

**2.1.** Ông Bùi Đình P, sinh năm: 1957; địa chỉ: Tổ dân phố E, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

**2.2.** Bà Trần Thị Phi L, sinh năm: 1988; địa chỉ: Thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, Đắk Lắk).

*Người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L:* Ông Trần Hữu T; địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L:* Luật sư Nguyễn Huy H1 - Công ty L4; địa chỉ: Số B đường Y, phường E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Trần Viết H2; địa chỉ: Thôn A, phường E, tỉnh Đắk Lắk và ông Trần G; địa chỉ: Số H, đường M, phường B, Đắk Lắk (là con của bà Bùi Thị L1), vắng mặt.

3.2. Ông Lê Hữu T1; địa chỉ: Thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk;

3.3. Ông Lê Hữu H3; địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Bà Lê Thị Ngọc A; địa chỉ: Số C T, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Hữu T1, ông Lê Hữu H3 và bà Lê Thị Ngọc A:* Ông Phạm Xuân B; địa chỉ: Số E T, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.5. Văn phòng C; địa chỉ: Số C N, phường B, Đắk Lắk.

*Người đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng C:* Bà Đặng Thanh Q; địa chỉ: C N, phường B, Đắk Lắk, vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Lê Trọng P1; địa chỉ: Thôn A, phường E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*/ Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 14/6/1997, vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn Đ (ông Đ đã chết ngày 14/02/2022) có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Đình P diện tích đất là 350m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Đông dài 17,5m; phía Tây dài 17,5m; phía Bắc dài 20m và phía Nam: dài 20m, thuộc một phần của thửa đất số 203, tờ bản đồ 34, địa chỉ tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 015777 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/11/1995, đứng tên ông Bùi Đình P; giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng (một triệu đồng) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B xác nhận ngày 18/6/1997. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì bên chuyển nhượng là ông Bùi Đình P và bà Bùi Thị L1 (bà L1 là em gái của ông P), ông P và bà L1 xác định thửa đất này là của ông P và bà L1 chung nhau mua, nhưng khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L1 để cho ông P đứng tên, nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H thì cả ông P và bà L1 cùng ký hợp đồng chuyển nhượng; còn bên nhận chuyển nhượng là bà H và chồng là ông Lê Văn Đ.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được xác nhận, gia đình bà H đã thanh toán cho gia đình ông P toàn bộ số tiền chuyển nhượng, đồng thời gia đình bà H đã làm hàng rào kiên cố quanh phần đất nhận chuyển nhượng, xây một căn nhà trên đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên do thiếu hiểu biết về pháp luật đất đai nên gia đình bà H chưa làm thủ tục tách thửa để sang tên. Đến năm 2018, bà H có đề nghị gia đình ông P tách thửa để sang tên phần đất đã chuyển nhượng, nhưng gia đình ông P đã cố tình không thực hiện, gây khó khăn nên đến nay vẫn

chưa thực hiện được. Hiện nay, toàn bộ thửa đất trên đã được ông Bùi Đình P sang tên cho bà Trần Thị Phi L (con gái của bà Bùi Thị L1) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 220150 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/9/2019.

Bà H đã nhiều lần yêu cầu ông P và bà L hỗ trợ tạo điều kiện cho gia đình bà thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng, nhưng ông P và bà L cố tình không hợp tác, không chịu thực hiện. Việc ông Bùi Đình P đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho vợ chồng bà H, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận nhưng lại không làm thủ tục tách thửa để sang tên cho gia đình bà H, mà lại tiếp tục sang nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Trần Thị Phi L và sau đó bà L cũng không chịu thực hiện thủ tục tách thửa là hành vi cố tình không thực hiện các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà H. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/1997 giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Đình P với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B xác nhận ngày 18/6/1997 có hiệu lực.

- Buộc bà Trần Thị Phi L phải thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích đất 350m<sup>2</sup> (trong đó có 120m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa đất số 23 (cũ 203), tờ bản đồ 81 (cũ 34) tại xã E, thành phố B (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk) để sang tên bà Nguyễn Thị H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Đình P với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Phi L, được Văn phòng C, quyển số 01 ngày 16/01/2012 và hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 220150, số vào sổ CS - 15207 (đối với thửa đất số 23 (cũ 203), tờ bản đồ số 81 (cũ 34), diện tích 934,7m<sup>2</sup> tại địa chỉ: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/9/2019 đứng tên bà Trần Thị Phi L.

\*/ Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu T1, ông Lê Hữu H3 và bà Lê Thị Ngọc A (là con của bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn Đ) là ông Phạm Xuân B đã trình bày ý kiến thống nhất với yêu cầu khởi kiện và trình bày của bà Nguyễn Thị H, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

\*/ *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Phi L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Hữu T trình bày có nội dung như sau:*

Bà Trần Thị Phi L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 203 (mới 23), tờ bản đồ số 34 (mới 81), có diện tích 1,215m<sup>2</sup> tại thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có nguồn gốc do bà L nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Đình P vào ngày 16/01/2012; ông P được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 015777, ngày 23/11/1995. Sau đó, bà L làm thủ tục sang tên một phần thửa đất cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị H4 nhận quản lý sử

dụng từ đó đến nay. Sau khi có thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, thì bà L mới biết có sự tồn tại của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/6/1997, mang tên người bán là (chồng) Bùi Đình P, (vợ) Bùi Thị L1 và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, hợp đồng bà H cung cấp có dấu hiệu giả mạo, chữ ký chữ viết bên người bán không phải của ông P và có dấu hiệu tẩy xóa tại mục diện tích đất; thông tin về người chuyển nhượng không đúng như năm sinh của ông Bùi Đình P (thực tế ông P sinh năm 1957) và ông P là anh trai của bà L1 chứ không phải là chồng của bà L1.

Về nguồn gốc thửa đất trên, bà L được biết là do ông Bùi Đình P nhận chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 015777, ngày 23/11/1995; ông P mua mảnh đất này cho cha mẹ của ông ở, sau đó vì xa xôi nên cha mẹ ông P về sinh sống với ông P tại tỉnh Đắk Nông. Do bố mẹ bà L là ông Trần Viết H5 và bà Bùi Thị L1 có hoàn cảnh khó khăn, nên ông P cho ở nhờ và quản lý hộ ông P thửa đất nêu trên, chứ không phải là đất thuộc quyền sử dụng chung của ông P và bà L1.

Do đó việc bà Nguyễn Thị H khởi kiện là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày ngày 18/06/1997 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, đề nghị Tòa án triệu tập những người có liên quan đến việc xác nhận việc ký kết hợp đồng nêu trên để làm rõ trách nhiệm thiệt hại của những người này, vì việc mua bán không có mặt chủ sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện xác nhận việc mua bán, chuyển nhượng; đề nghị Tòa án yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản gốc của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/06/1997 và cung cấp chứng từ về việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán ghi trong hợp đồng, tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của người bán ông Bùi Đình P trong hợp đồng chuyển nhượng.

*\*/ Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Đình P là ông Trần Hữu T trình bày có nội dung như sau:*

Ông Bùi Đình P là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 203 (mới 23), tờ bản đồ số 34 (mới 81), diện tích 1,215m<sup>2</sup> tại thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc thửa đất do ông P nhận chuyển nhượng, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 015777, ngày 23/11/1995, đứng tên Bùi Đình P. Kể từ khi được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, ông P không ký bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với gia đình bà Nguyễn Thị H. Sau khi có thông báo thụ lý của Tòa án thì ông P mới biết có sự tồn tại của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 18/6/1997 mang tên người bán là (chồng) Bùi Đình P, (vợ) Bùi Thị L1 và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H. Ông P xác định hợp đồng chuyển nhượng mà bà H cung cấp là hợp đồng giả mạo, vì: Chữ ký chữ viết bên người bán không phải chữ ký của của ông P; quan hệ của ông Bùi Đình P và bà Bùi Thị L1 là anh em ruột không phải vợ chồng; trong hợp đồng có dấu hiệu tẩy xóa phần diện tích và thông tin năm sinh của ông P bị sai so với thực tế.

Khi nhận chuyển nhượng thửa đất này, ông P cho cha mẹ ở, sau đó vì xa xôi nên cha mẹ đã về sinh sống với gia đình ông tại tỉnh Đắk Nông. Do thấy gia đình

bà L1 cùng các cháu hoàn cảnh khó khăn, nên ông P cho gia đình bà L1 ở nhờ và quản lý hộ ông thửa đất trên; thời gian sau, vợ chồng bà L1 gặp tai nạn, bà L1 chết còn em rể ông Trần Việt H5 bị chấn thương sọ não, lúc nhớ lúc không, ai nói sao nghe vậy. Đến năm 2012, ông P đã sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho cháu là bà Trần Thị Phi L và bà L đã quản lý sử dụng đất liên tục từ đó đến nay, nên hiện trạng thửa đất có thay đổi như thế nào thì ông P không biết được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông P không chấp nhận và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/06/1997 vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời đề nghị Tòa án triệu tập những người liên quan đến việc xác nhận ký kết hợp đồng để làm rõ trách nhiệm và thiệt hại của việc ký xác nhận việc chuyển nhượng, vì ông không có mặt và không ký hợp đồng nhưng vẫn thực hiện xác nhận việc mua bán. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng ngày 14/6/1997 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E ngày 18/6/1997.

*\*/ Đối với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Phi L, ông Bùi Đình P là ông Nguyễn Huy H1 trình bày như sau:*

Đề nghị Tòa án xem xét đưa Ủy ban nhân dân xã E (nay là phường E) và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, vì Ủy ban nhân dân xã E đã xác nhận hợp đồng chuyển nhượng đất; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Phi L và nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/6/1997, thì ông P không biết và không ký vào hợp đồng; đất tại thôn A, xã E là tài sản của hộ ông P, nhưng khi ký hợp đồng chỉ có một mình chữ ký của ông P. Do vợ chồng em gái là bà Bùi Thị L1 khó khăn nên ông P cho ở nhờ và trông coi đất hộ ông; trong hợp đồng thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.000.000 đồng nhưng ông P cũng không hề nhận được tiền từ việc chuyển nhượng này.

Từ những căn cứ trên đề nghị Tòa án xem xét đây là hợp đồng giả tạo nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp xác định có hợp đồng chuyển nhượng này 14/6/1997 thì đề nghị áp dụng thời hiệu và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L năm 2012 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì đề nghị xem xét không có căn cứ hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L.

*\*/ Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Trọng P1 trình bày nội dung như sau:* Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/1997; Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/1997 của gia đình ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đ sinh năm 1944 cùng vợ là Nguyễn Thị H, kèm theo bìa đỏ quyền sử dụng đất số H015777 số thửa 203, tờ bản đồ 34, diện tích 252m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn A, xã E. Lúc đó ông P là thôn trưởng thôn 1 có xác nhận hai hợp đồng trên. Căn cứ pháp lý là có bìa đỏ kèm theo và Giấy chứng minh nhân dân của hai bên, trên giấy tờ còn ghi chi tiết

4 mặt lô đất giáp ranh các phía, nên ông P xác nhận là đúng thực tế theo đúng pháp luật và không có gì sai. Ông P chịu trách nhiệm về chữ ký xác nhận của mình với cơ quan nhà nước. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101, Điều 166, Điều 167, Điều 188 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 26 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.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

T3 vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2012 giữa ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L được công chứng tại văn phòng C đối với phần diện tích 934,7m<sup>2</sup> tại xã E, thành phố B, số công chứng 315, quyển số 01/CC-SCC/HĐGD.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/1997 giữa ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị L1 với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, có xác nhận của UBND xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là UBND phường E, tỉnh Đắk Lắk) với tổng diện tích chuyển nhượng là 345,9m<sup>2</sup>, (trong đó có 60m<sup>2</sup> đất ở và 285,9m<sup>2</sup> đất nông nghiệp), đất thuộc thửa đất số 2,3 tờ bản đồ số 81 nay là thửa số 30, tờ bản đồ số 81, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 220150 ngày 23/9/2019 cho bà Trần Thị Phi L.

Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 625; phía Tây giáp thửa đất số 641; phía Nam giáp đường thôn; phía Bắc giáp một phần thửa đất số 140 (Theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 ngày 03/5/2024 đính kèm).

Bà Trần Thị Phi L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/9/2025 bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L có đơn kháng cáo, với nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, vì không có việc ông Bùi Đình P chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/1997, là không hợp pháp và có dấu hiệu giả mạo; đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập, đưa những người ký xác nhận hợp đồng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; phía bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung:* Về tố tụng: 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 nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị L1 với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, có xác nhận của UBND xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với tổng diện tích chuyển nhượng là 345,9m<sup>2</sup>, là có căn cứ và phù hợp với các chứng cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án. Tuy nhiên, diện tích đất các bên tranh chấp trong hợp đồng là 345,9m<sup>2</sup> nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên vô hiệu phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2012, giữa ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L đối với cả phần diện tích 934,7m<sup>2</sup>, là không phù hợp và ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L; đồng thời giữa bà L và ông P không có tranh chấp gì về nội dung hợp đồng chuyển nhượng, nên xác định phần vô hiệu của hợp đồng này là phần diện tích đất 345,9m<sup>2</sup> mà ông P đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, nên cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã 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 các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

1. Về thủ tục tố tụng: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa thì đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp.

2. Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Thửa đất số 203 (mới 23), tờ bản đồ số 34 (mới 81), diện tích 1.215m<sup>2</sup> tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk) được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 015777, ngày 23/11/1995 đứng tên hộ ông Bùi Đình P. Ngày 14/6/1997, ông Bùi Đình P và bà Bùi Thị L1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H (hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 18/6/1997) theo đó, ông P, bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà H một phần đất thuộc thửa đất số 203, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 16/01/2012, ông Bùi Đình P ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất diện tích 1.215m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị Phi L, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (nay là Chi nhánh văn phòng Đ2 khu vực Buôn M) chỉnh lý sang tên bà Trần Thị Phi L ngày 21/2/2012. Ngày 03/3/2012, bà Trần Thị Phi L ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Lê Thị H4 và ông Nguyễn Văn T2 diện tích là 270m<sup>2</sup> (thửa đất số 203A, được tách từ thửa 203 theo trích lục bản đồ do Ủy ban nhân dân xã E lập ngày 29/02/2012, tờ bản đồ số 34), hợp đồng được công chứng và đã được chỉnh lý tách thửa 203A sang tên bà Lê Thị H4 và ông Nguyễn Văn T2 ngày 27/3/2012. Quá trình sử dụng đất, bà Trần Thị Phi L báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 015777, sau đó được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 220150, ngày 23/9/2019, thửa đất số 23 (cũ 203), tờ bản đồ số 81 (cũ 34), diện tích 934,7m<sup>2</sup> mang tên bà Trần Thị Phi L (đã trừ diện tích chuyển nhượng cho bà Lê Thị H4, ông Nguyễn Văn T2).

[2.2] Đối với kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét thấy: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/1997 (Ủy ban nhân dân xã E xác nhận ngày 18/6/1997), giữa ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị L1 với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H; nguyên đơn xác định đã nhận đất, xây nhà, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay và đề nghị công nhận quyền sử dụng đối với diện đất 350m<sup>2</sup>, còn phía bị đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng đất và diện tích đất tranh chấp là của bị đơn. Như vậy, đối tượng tranh chấp trong hợp đồng là quyền sử dụng đất và là tranh chấp về ai là người có quyền sử dụng đất, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại điểm 9 Mục IV Giải đáp số 01/GĐ-TANDTC ngày 25/7/2016 của Tòa án nhân dân tối cao, thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận ý kiến của bị đơn về yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện là đúng quy định, nên kháng cáo của bị đơn về nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với kháng cáo và ý kiến của bị đơn cho rằng không có việc ông Bùi Đình P và bà Bùi Thị L1 chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/1997 có dấu hiệu giả mạo chữ ký, chữ viết của ông Bùi Đình P và không hợp pháp. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có

trong hồ sơ và lời trình bày của các bên đương sự, xét thấy:

[2.3.1] Mặc dù tại Kết luận giám định số 1358/KL-KTHS ngày 05/9/2024 của Phòng K, Công an tỉnh Đ và kết luận: “Không tiến hành giám định chữ ký mang tên Bùi Đình P trên tài liệu cần giám định kí hiệu A1, A2 so với chữ ký mang tên Bùi Đình P trên tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M1, M2 do có dạng khác nhau và tại Kết luận giám định số 109/KL-KTHS ngày 05/6/2025 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh - V Bộ C1, kết luận; “Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết họ tên Bùi Đình P trên 02 tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ viết đứng tên Bùi Đình P trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M4 có phải do cùng một người viết ký ra hay không”.

[2.3.2] Tuy nhiên, tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/1997 (bút lục 297), đứng tên Bùi Đình P, có nội dung: Gia đình ông Đ xin chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất với diện tích 252m<sup>2</sup> tại thửa số 203, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn A, xã E cho ông Lê Văn Đ và đơn có xác nhận của đại diện Ban tự quản thôn A, Cán bộ địa chính xã và Ủy ban nhân dân xã E; tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/1997, được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận ngày 18/6/1997 (bút lục 298, 299), thể hiện nội dung: Ông Bùi Đình P, bà Trần Thị L3 là chủ sử dụng thửa đất số 203, diện tích 1215m<sup>2</sup>, tại thôn A, xã E và ông Đ, bà L3 chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, diện tích đất là 252m<sup>2</sup>, mục đích làm nhà ở, giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của B1 tự quản thôn A, có ý kiến của cán bộ địa chính xã và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E vào ngày 18/6/1997. Sau đó vợ chồng ông Đ, bà L3 đã nhận đất, làm nhà ở và sử dụng đất ổn định từ đó đến nay và không có tranh chấp với ai; tại Biên bản làm việc ngày 27/5/2003 (bút lục số 217) do Ủy ban nhân dân xã E lập, xác nhận nội dung làm việc giữa ông Lê Văn Đ và ông Trần Việt H5, đại diện cho ông Bùi Đình P (ông H5 là chồng bà Bùi Thị L1 và là em rể ông Bùi Đình P), theo đó các bên đã tiến hành đo đạc, kiểm tra diện tích đất gia đình ông Lê Văn Đ đang sử dụng là 350m<sup>2</sup> ông Đ đã sử dụng ổn định từ ngày nhận chuyển nhượng và quá trình sử dụng đất, ông Lê Văn Đ đã có Bản kê khai diện tích đất ngày 27/5/2003 (bút lục số 218), theo đó xác định diện tích đất sử dụng là 350m<sup>2</sup>.

[2.3.3] Đồng thời, kết quả xác minh tại chính quyền địa phương đã xác nhận nội dung: “Phần diện tích đất tranh chấp từ năm 1997 đến nay bà Nguyễn Thị H là người quản lý sử dụng, khoảng từ năm 2002 có xây một căn nhà cấp 4 trên thửa đất. Từ trước đến nay không có tranh chấp gì ngoài việc bà H chưa làm được giấy tờ đất”. Trên hệ thống quản lý đất đai của Ủy ban nhân dân xã E, thì phần diện tích tranh chấp được ông Lê Văn Đ đứng tên trên hệ thống và phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 934,7m<sup>2</sup> trong đó có 325m<sup>2</sup> đất ở nên có đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Mặt khác, gia đình bà Bùi Thị L1, ông Trần Việt H5 và bà Trần Thị Phi L ở cạnh (phía sau) gia đình bà Nguyễn Thị H và gia đình bà H đã quản lý, sử dụng diện tích đất ổn định từ năm 1997 cho đến nay, nhưng gia đình bà L, bà L1 vẫn không có ý kiến gì đối với việc sử dụng đất của gia đình bà H.

[2.3.4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập, sao lục các tài liệu liên quan của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 16/01/2012, giữa ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L được lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cụ thể các tài liệu như sau: Tại Giấy xin xác nhận ngày 09/01/2012 của ông Bùi Đình P, có nội dung “*Năm 1995 tôi có mua 01 lô đất thổ cư tại thôn A, xã E và được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H015777, thửa đất 302, tờ bản đồ 34, diện tích 1215m<sup>2</sup>. Quyền sử dụng đất này là do tôi mua bằng tiền của vợ chồng em gái và em rể tôi là Trần Việt H5 và Bùi Thị L1 (đã chết) cho tôi, không liên quan ai khác*”, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E; tại Giấy cam kết đề ngày 10/01/2012 do ông Trần Việt H5 lập, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E, có thể hiện nội dung “*Năm 1995 tôi có mua lô đất tại thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và được thành phố B cấp giấy chứng nhận số H015777.... Quyền sử dụng đất này do tôi mua bằng tiền của mình và để em rể tôi Bùi Đình P đứng tên. Nay tôi và em rể tôi là Bùi Đình P cùng thống nhất là sang nhượng lô đất trên lại để cho con gái tôi là Trần Thị Phi L đứng tên*”. Sau đó bà Trần Thị Phi L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý, sử dụng đất và ông P không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với việc bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, các tài liệu trên đã thể hiện thửa đất số 203 (mới 23), tờ bản đồ số 34 (mới 81), diện tích 1215m<sup>2</sup> tại xã E, thành phố B đứng tên ông Bùi Đình P, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng bằng tiền của vợ chồng ông Trần Việt H5, bà Bùi Thị L1. Điều này là phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông P và bà L1 xác định thửa đất trên là của ông P và bà L1 chung nhau mua nhưng khi làm giấy chứng nhận thì bà L1 để cho ông P đứng tên và trên thực tế, gia đình bà Bùi Thị L1 đã ở tại thửa đất từ năm 1995 cho đến nay. Do đó, việc ông P, bà L1 cùng đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, là phù hợp với thực tế sử dụng đất và không vi phạm về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng.

[2.3.5] Đối với ý kiến của phía bị đơn cho rằng tại mục diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng có dấu hiệu tẩy xóa từ 252m<sup>2</sup> thành 350m<sup>2</sup>, xét thấy: Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà H đã làm hàng rào kiên cố quanh phần đất nhận chuyển nhượng và xây dựng một căn nhà trên đất sử dụng ổn định đến nay; quá trình sử dụng đất từ năm 1997 đến nay các bên đều thừa nhận sử dụng đúng phần đất của mình và không tranh chấp với ai; tại Biên bản làm việc ngày 27/5/2003 do Ủy ban nhân dân xã E lập, xác nhận nội dung làm việc giữa ông Lê Văn Đ và ông Trần Việt H5, theo đó các bên đã tiến hành đo đạc, kiểm tra diện tích đất gia đình ông Lê Văn Đ đang sử dụng là 350m<sup>2</sup> và quá trình sử dụng đất, ông Lê Văn Đ đã có Bản kê khai diện tích đất ngày 27/5/2003 xác định diện tích đất sử dụng là 350m<sup>2</sup>, nên có đủ cơ sở xác định diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 350m<sup>2</sup>. Trên thực tế gia đình bà Nguyễn Thị H đang quản lý, sử dụng diện tích đất là 345,9m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1, thuộc một phần thửa đất số 203 (mới 23), tờ bản đồ số 34 (mới 81). Việc quản lý, sử dụng đất của gia đình bà H là ổn định, không có tranh chấp với ai, tuy nhiên các bên chưa thực hiện việc tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.3.6] Từ những phân tích và nhận định trên, có cơ sở khẳng định ông Bùi Đình P và bà Bùi Thị L1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông

Lê Văn Đ quyền sử dụng đất có diện tích là 350m<sup>2</sup> (diện tích trên thực tế là 345,9m<sup>2</sup>) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/6/1997, được Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B xác nhận ngày 18/6/1997. Do đó, bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị L1 với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, với tổng diện tích chuyển nhượng là 345,9m<sup>2</sup> (trong đó có 60m<sup>2</sup> đất ở và 285,9m<sup>2</sup> đất nông nghiệp), đất thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 81 (nay là thửa số 30, tờ bản đồ số 81), tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk), là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L cho rằng không có việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, là không có cơ sở chấp nhận, nên Hội đồng xét xử cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị L1 với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H và nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.4] Đối với kháng cáo và ý kiến của phía bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không triệu tập và đưa những người xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/1997 là Cán bộ địa chính xã E và đại diện Ủy ban nhân dân xã E tham gia tố tụng, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy: Việc thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự tự nguyện của các bên, nội dung của hợp đồng không vi phạm đạo đức và điều cấm của pháp luật; trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên, cán bộ địa chính và Ủy ban nhân dân xã E đã xác nhận hợp đồng là thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến tranh chấp của các bên đương sự. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã E tham gia tố tụng là đúng quy định, nên kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng là không có căn cứ chấp nhận. Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng nguyên đơn có yêu cầu xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần phải đưa cơ quan cấp giấy là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) vào tham gia tố tụng, thấy rằng: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Phi L trên cơ sở kê khai, yêu cầu của người sử dụng đất và việc cấp giấy là đúng trình tự thủ tục theo quy định, nên yêu cầu này của phía bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng các bên đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến diện tích đất là 345,9m<sup>2</sup>, nhưng bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/01/2012, giữa ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L đối với toàn bộ phần diện tích đất 934,7m<sup>2</sup> là không đúng, thấy rằng:

[2.5.1] Ông Bùi Đình P được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 015777 đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.215m<sup>2</sup>. Năm 1997, ông P và bà L1 đã chuyển nhượng diện tích đất là 345,9m<sup>2</sup> (một phần thửa đất số 203) cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H,

nhưng đến ngày 16/01/2012, ông P lại ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất có diện tích 1.215m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị Phi L, là không đúng quy định của pháp luật và bị vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Tuy nhiên, giữa ông P và bà L không có tranh chấp gì đối với phần đất đã chuyển nhượng và trong vụ án này, giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ tranh chấp đối với phần diện tích đất 345,9m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, nhưng bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2012, giữa ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L đối với phần diện tích đất 934,7m<sup>2</sup> (gồm phần đất đã chuyển nhượng cho bà H và cả phần đất còn lại bà L đang quản lý, sử dụng), là không phù hợp và ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà L. Như đã nhận định ở trên, do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Đình P, bà Bùi Thị L1 với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, đối với phần diện tích đất là 345,9m<sup>2</sup> nên chỉ cần tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2012, giữa ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L đối với phần diện tích đất 345,9m<sup>2</sup> (phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn Đ), là phù hợp và đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[2.5.2] Ngoài ra, quá trình sử dụng đất, vào ngày 03/3/2012, bà Trần Thị Phi L ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Lê Thị H4 và ông Nguyễn Văn T2, thửa đất số 203A (tách từ thửa 203), tờ bản đồ số 34, diện tích 270m<sup>2</sup>, đã được chỉnh lý tách thửa 203A sang tên bà Lê Thị H4 và ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 27/3/2012. Đối với phần diện tích đất này các bên không có tranh chấp và thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định, nên không đề cập giải quyết đối với diện tích đất mà bà Lê Thị H4 và ông Nguyễn Văn T2 đang quản lý, sử dụng.

[2.5.3] Như vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L và sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Đình P với bà Trần Thị Phi L như sau: T3 vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2012, giữa ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L, được công chứng tại Văn phòng C đối với phần diện tích 345,9m<sup>2</sup> tại xã E, thành phố B.

[2.6] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 220150, số vào sổ CS - 15207, thửa đất số 23 (cũ 203), tờ bản đồ số 81 (cũ 34), diện tích 934,7m<sup>2</sup> tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/9/2019 đứng tên bà Trần Thị Phi L. Xét thấy: Bà L đã kê khai và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vào ngày 23/9/2019 đối với diện tích đất là 934,7m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích đất 345,9m<sup>2</sup> được công nhận là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H và do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2012, giữa ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L, là vô hiệu đối với phần diện tích đất 345,9m<sup>2</sup>. Do đó, bà L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích thực tế sử dụng.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, gồm chi phí sao lục hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất, chi phí đo đạc kỹ thuật thửa

đất, chi phí xem xét thẩm định, chi phí định giá tài sản và chi phí trưng cầu giám định chữ ký, với tổng số tiền là 27.235.000 đồng. Cụ thể: Ông Bùi Đình P phải chịu 13.617.500 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng đã chi phí tố tụng đã nộp là 8.722.000 đồng và ông P còn phải nộp số tiền là 4.895.500 đồng; bà Trần Thị Phi L phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 13.617.500 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu chi phí tố tụng và được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 18.513.000 đồng, sau khi thu được từ bà Trần Thị Phi L và ông Bùi Văn P2.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần và sửa một phần bản án sơ thẩm, nên bị đơn bà Trần Thị Phi L và ông Bùi Đình P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Trần Thị Phi L được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L; sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

Áp dụng: Các Điều 122, 128, 135, 697, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 101, 166, 167 và 188 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Đình P và bà Bùi Thị L1 với ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H, lập ngày 14/6/1997 được Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Ủy ban nhân dân phường E, tỉnh Đắk Lắk) xác nhận ngày 18/6/1997, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 345,9m<sup>2</sup> (trong đó có 60m<sup>2</sup> đất ở và 285,9m<sup>2</sup> đất nông nghiệp), đất thuộc thửa đất số 23 (nay là thửa 30), tờ bản đồ số 81, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 220150 ngày 23/9/2019, đứng

tên bà Trần Thị Phi L. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 625; phía Tây giáp thửa đất số 641; phía Nam giáp đường thôn; phía Bắc giáp một phần thửa đất số 140 (Vị trí tứ cận cụ thể theo sơ đồ Trích đo hiện trạng thửa đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 03/5/2024 đính kèm theo bản án).

Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa và đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. T3 vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/01/2012, giữa ông Bùi Đình P với bà Trần Thị Phi L, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 315, quyển số 01/CC-SCC/HĐGD, đối với phần diện tích 345,9m<sup>2</sup> (phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H) tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk).

Bà Trần Thị Phi L được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 220150, ngày 23/9/2019 theo đúng diện tích và hiện trạng sử dụng đất trên thực tế.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Đình P phải chịu chi phí tố tụng là 13.617.500 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng đã chi phí tố tụng mà ông P đã nộp là 8.722.000 đồng và ông P còn phải nộp số tiền là 4.895.500 đồng.

Bà Trần Thị Phi L phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 13.617.500 đồng.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu chi phí tố tụng và được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 18.513.000 đồng, sau khi thu được từ bà Trần Thị Phi L và ông Bùi Văn P2.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Bùi Đình P và bà Trần Thị Phi L, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (do ông Phan Phước B2 nộp thay), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0004210 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đắk Lắk).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Phi L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (do ông Trần Hữu T nộp thay) theo Biên lai thu số 0000826 ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Bùi Đình P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*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, 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, 7a, 7b và 9 của*

*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:**

- TAND tối cao (Vụ 2);
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1 – Đắk Lắk);
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

*(Đã ký)*

**Trương Công Bình**