

Bản án số: 225/2026/DS-PT

Ngày: 10 - 4 - 2026

“V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Quốc Hà.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Duy Thuấn và ông Trần Minh Quang.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Nữ Hoàng Yên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

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 thụ lý số: 582/2025/TLPT-DS ngày 17/12/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 126/2026/QĐ-PT ngày 10/02/2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Tường V.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai C.

Địa chỉ: Thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai, có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Bùi Thị Bích T.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức D.

Địa chỉ: A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Viết H – Công ty L1 và Cộng sự.

Địa chỉ: Số B, đường số B, KDC V, phường H, TP Hồ Chí Minh, có mặt.

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

- Bà Lưu Thị Thanh .

Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Bà Bùi Thị Bích T1.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Trần Viết H – Công ty L1 và Cộng sự.

Địa chỉ: Số B, đường số B, KDC V, phường H, TP Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bà Bùi Thị Bích T2.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Ông Lê Minh T3.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy B.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Ông Bạch Sỹ T4 và bà Lưu Thị Thùy L.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Lê Thị Tường V; Bị đơn bà Bùi Thị Bích T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Bích T1.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 26/06/2020, bà Lê Thị Tường V (sau đây gọi tắt là bà V) và bà Bùi Thị Bích T (sau đây gọi tắt là bà T) có lập một Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất nông nghiệp; diện tích đất chuyển nhượng 5.000 m<sup>2</sup> (Diện tích theo đo đạc là 5992,5 m<sup>2</sup>) đối với thửa đất tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện E' leo, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận cụ thể như sau: Phía Đông giáp đất bà V; Phía Tây giáp đường; Phía Bắc giáp đường; Phía Nam giáp đất bà T. Giá trị chuyển nhượng thửa đất là 500.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Hai bên đã thỏa thuận sau 30 ngày kể từ ngày lập Hợp đồng đặt cọc, bà Bùi Thị Bích T sẽ chuyển quyền sử dụng đất cho bà V theo quy định pháp luật và nhận số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Sau khi hoàn thành Hợp đồng đặt cọc thì bà T đã giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà V quản lý, sử dụng cho đến nay. Bà V đã tiến hành trồng cây ăn trái, cà phê, tiêu... trên diện tích đất này. Tuy nhiên, kể từ ngày làm Hợp đồng đặt cọc tới nay đã là hơn 5 năm. Bà T vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ của mình là chuyển quyền Quyền sử dụng đất cho bà V theo quy định của pháp luật. Do đó, bà V khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc bà T tiến hành thủ tục tách thửa sang tên cho bà V với diện tích 5000 m<sup>2</sup> (Diện tích theo đo đạc là 5992,5 m<sup>2</sup>), nằm trong thửa đất 134, tờ bản đồ số 7, diện tích là 16.236m<sup>2</sup>, đất đã được cấp Giấy CNQSD số AM 728688, do UBND huyện cấp ngày 22/10/2008 cho hộ bà Bùi Thị Bích T.

Trường hợp bà T yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc thì bà T phải trả lại số tiền nhận cọc của bà V là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật là 300.000.000 đồng, tổng số tiền gốc và tiền phạt cọc bà T phải trả cho bà V là 600.000.000 đồng. Ngoài ra bà T phải trả tiền giống cây mới trồng và công chăm sóc cây trồng trên đất cho bà V là 40.498.900 đồng giá trị cây trồng trên đất theo kết quả định giá và 225.000.000 đồng (01 năm là 45.000.000 đồng/05 năm) tiền công chăm sóc và duy trì phát triển diện tích bà V đã nhận chuyển nhượng.

*Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì đại diện uỷ quyền của nguyên đơn có ý kiến như sau:* Bà T cam kết sẽ giao GCNQSD đất cho bà V trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng, bên B chịu các khoản thuế, phí phát sinh theo quy định. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2020 thì bà T đã bàn giao diện tích đất 5000m<sup>2</sup>, tại thửa đất 134, tờ bản đồ số 07, đã được cấp Giấy CNQSD đất số AM 728688 cho bà V quản lý sử dụng, tôn tạo đất và canh tác trồng các loại cây lâu năm trên diện tích đất nói trên. Hai bên giao nhận đất thực tế chứ không lập văn bản và vợ chồng bà V sử dụng mảnh đất đó từ khi bà T giao đất đến nay, khi giao đất có bà Lưu Thị T5 (mẹ của bà T) cũng có mặt giao đất cho bà V. Hiện bà Bùi Thị Bích T làm đơn phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc bà V không đồng ý huỷ hợp đồng, với lý do cụ thể như sau:

Thứ nhất, bà T đã nhận tiền đặt cọc, đã giao đất cho bà V sử dụng ổn định, tôn tạo đất và trồng cây lâu năm trên đất, nay cây đã cho thu hoạch sản phẩm từ cây trồng;

Thứ hai, bà V yêu cầu bà T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2020. Nếu bà T yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc thì bà T phải trả lại số tiền nhận cọc của bà V là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật là 300.000.000 đồng, tổng số tiền gốc và tiền phạt cọc bà T phải trả cho bà V là 600.000.000 đồng. Ngoài ra bà T phải trả tiền giống cây mới trồng và công chăm sóc cây trồng trên đất cho bà V là 40.498.900 đồng giá trị cây trồng trên đất theo kết quả định giá và 225.000.000 đồng (01 năm là 45.000.000 đồng/05 năm) tiền công chăm sóc và duy trì phát triển diện tích bà V đã nhận chuyển nhượng.

***Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:***

Bà Bùi Thị Bích T là người đại diện cho hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 728688 được UBND huyện E cấp ngày 22/10/2008 mang tên Hộ bà Bùi Thị Bích T đối với thửa số 134, tờ bản đồ số 07, diện tích 16.230m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: Thôn A, xã E, huyện E. Do không am hiểu các quy định pháp luật nên bà T nghĩ rằng chỉ cần người có tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ là có quyền tự định đoạt tài sản, xác lập giao dịch đặt cọc với người khác mà không cần sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ gia đình. Cho nên, ngày 26/6/2020 bà T tự ý ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị Tường V để cam kết chuyển nhượng cho bà V một phần đất (5.000 m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 134, trong khi chưa bàn bạc thống nhất và chưa được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Lê Thị Tường V yêu cầu bà T cung cấp bản photo của Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 728688 để kiểm tra thông tin pháp lý. Vì bản chính của Giấy chứng

nhận QSDĐ đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP S – Phòng giao dịch E, để vay vốn. Sau khi kiểm tra thông tin trên Giấy chứng nhận QSDĐ, bà V biết rõ đây là tài sản của hộ gia đình nhưng vẫn đồng ý xác lập hợp đồng đặt cọc với bà T. Đến nay, bà T vẫn chưa làm được thủ tục tách thửa QSDĐ đối với phần diện tích 5.000m<sup>2</sup> mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2020, do các thành viên trong hộ gia đình không đồng ý với việc xác lập hợp đồng đặt cọc giữa bà T với bà V.

Nay, bà V khởi kiện bà T để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, buộc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà T có ý kiến như sau: Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V. Bởi lẽ, giữa bà T và bà V chưa xác lập với nhau bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nào nên không thể phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án bà T có đơn yêu cầu phản tố: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 26/6/2020 giữa bà T với bà V là vô hiệu. Do vi phạm điều cấm của pháp luật khi thửa đất số 134, tờ bản đồ số 07 đang là tài sản bảo đảm của Ngân hàng, chưa được sự đồng ý của Ngân hàng nhưng các bên vẫn xác lập giao dịch là vi phạm nghiêm trọng về chủ thể giao kết hợp đồng; khi thửa đất số 134, tờ bản đồ số 07 là tài sản chung của hộ gia đình. Buộc bà V trả lại cho bà T phần diện tích đất khoảng 5.000 m<sup>2</sup> đang chiếm giữ trái pháp luật thuộc một phần thửa đất số 134, tờ bản đồ số 07. Vị trí tứ cận: Phía bắc: Giáp phần đất của ông Lương Văn Q. Phía nam: Giáp phần đất còn lại của gia đình bà T. (Thửa 134) Phía đông: Giáp phần đất của bà V; P tây: Giáp đường đi.

Sau khi nhận lại đất, bà T đồng ý trả lại cho bà V 300.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ước tính phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay có giá trị khoảng 500.000.000 đồng. Đồng thời trả cho bà V giá trị cây trồng trên đất mà bà V đã trồng theo kết quả định giá là 40.498.900 đồng.

***Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:***

*Bà Bùi Thị Bích T2 trình bày:*

Năm 2021 bà T có ký hợp đồng đặt cọc với bà V chuyển nhượng một phần đất nằm trong thửa đất tại thửa đất 134, tờ bản đồ số 07, tại thôn A, xã E. Tôi không được thông báo về vấn đề chuyển nhượng và đặt cọc. Vì vậy tôi đề nghị Toà án xem xét hủy bỏ hợp đồng đặt cọc trên.

*Bà Bùi Thị Bích T1 trình bày:*

Năm 2021 bà T có ký hợp đồng đặt cọc với bà V. Sự việc xảy ra không có sự đồng ý của tôi, tôi không được biết về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà T và bà V. Vì vậy tôi đề nghị Toà án xem xét tuyên vô hiệu đồng đặt cọc trên.

*Bà Lưu Thị Thùy L trình bày:*

Vợ chồng tôi có bán rẫy cho bà V và ông T3, nên có quan hệ quen biết. Tôi chỉ nhớ vợ chồng tôi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V và ông T3 được khoảng 10 năm nay. Thửa đất nằm ở thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có con đường đi vào thửa đất, chiều dài khoảng 100m, rộng khoảng 02 đến 03 mét. Vị trí con đường: Phía đông giáp đất của bà V. Phía tây giáp

đường đi. Phía nam giáp đất bà T. Phía bắc giáp đất bà T6. Việc bà Bùi Thị Bích T cho rằng con đường đi trên là thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và ông T4, bà L chỉ là đi nhờ trên con đường đó thì bà L cho rằng lúc bà L nhận chuyển nhượng thửa đất trên của chủ cũ thì đã có con đường rồi, tôi cũng không nghe chủ cũ nói là đường đi của ai, hiện nay chủ cũ đã mất rồi. Chúng tôi vẫn đi trên con đường đó và bà T cũng không có ý kiến gì. Ngoài ra chúng tôi không có ý kiến gì trình bày thêm.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 273 ; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328 ; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Q1.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tường V về việc yêu cầu bà Bùi Thị Bích T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2020, yêu cầu bà Bùi Thị Bích T làm thủ tục tách thửa, sang tên tối với diện tích 5000 m<sup>2</sup> (Diện tích theo đo đạc là 5992,5 m<sup>2</sup>), nằm trong thửa đất 134, tờ bản đồ số 7, diện tích là 16.236 m<sup>2</sup>, đất đã được cấp Giấy CNQSD số AM 728688, do UBND huyện cấp ngày 22/10/2008 cho hộ bà Bùi Thị Bích T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Bích T đối với bà Lê Thị Tường V về việc giao kết hợp đồng ngày 26/6/2020 giữa bà V và bà T là hợp đồng đặt cọc.

3. Công nhận hợp đồng đặt cọc 26/6/2020 giữa bà Lê Thị Tường V và bà Bùi Thị Bích T có hiệu lực pháp luật. Buộc bà V phải giao trả lại cho bà T diện tích 5000 m<sup>2</sup> (Diện tích theo đo đạc là 5992,5 m<sup>2</sup>), nằm trong thửa đất 134, tờ bản đồ số 7, diện tích là 16.236 m<sup>2</sup>, đất đã được cấp Giấy CNQSD số AM 728688, do UBND huyện cấp ngày 22/10/2008 cho hộ bà Bùi Thị Bích T. Bà Bùi Thị Bích T phải trả cho bà Lê Thị Tường V tổng số tiền 600.000.000 đồng (Trong đó 300.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Buộc bà Bùi Thị Bích T phải trả cho bà Lê Thị Tường V số tiền 40.498.900 đồng tiền giá trị cây trồng trên đất và 100.000.000 đồng tiền công chăm sóc cây trồng, tôn tạo, duy trì và phát triển thửa đất trên.

Tổng số tiền bà Bùi Thị Bích T phải trả cho bà Lê Thị Tường V là 740.498.900 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Bích T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc 26/6/2020 giữa bà V và bà T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng còn phải chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn bà V phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.600.000 đồng và chi phí đo đạc 5.000.000 đồng. Khấu trừ số tiền bà T đã tạm ứng trước đó.

Yêu cầu phản tố của bị đơn bà T được chấp nhận một phần nên nguyên đơn bà V phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Do bị đơn đã nộp tạm ứng số tiền này, nên cần buộc nguyên đơn bà V phải trả lại cho bà T số tiền tạm ứng chi phí nói trên là 2.000.000 đồng.

6. Về án phí: Bà V phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000 đồng và 6.250.000 đồng tiền yêu cầu công chăm sóc cây trồng, tôn tạo, duy trì và phát triển thửa đất trên không được chấp nhận. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo theo biên lai số 0010903 ngày 18/3/2022 (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 9 – Đăk Lăk). Bà V phải chịu số tiền án phí Dân sự sơ thẩm còn lại là 6.250.000 đồng.

Bị đơn bà T phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 33.619.956 đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo theo biên lai số 0010838 ngày 16/11/2022 (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 9 – Đăk Lăk). Bà T phải chịu số tiền án phí Dân sự sơ thẩm còn lại là 33.319.956 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 13/10/2025, nguyên đơn bà Lê Thị Tường V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/10/2025, bị đơn bà Bùi Thị Bích T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Bích T1 kháng cáo cùng nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và sửa đổi một phần nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và xem xét phần tiền công chăm sóc cây trồng, tôn tạo, duy trì thửa đất bản án sơ thẩm đã tuyên 100.000.000 đồng là chưa phù hợp. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sửa đổi một phần nội dung kháng cáo theo quan điểm kháng cáo của bị đơn.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk phát biểu:*

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng 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 kháng cáo của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận đơn

kháng cáo của các đương sự; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

**[1] Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

#### **[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự tại phiên tòa, nhận thấy:**

**Về hình thức giao dịch:** Bà V và bà T đều thừa nhận nội dung vào ngày 26/06/2020, bà T và bà V ký kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo đảm bảo chuyển nhượng diện tích đất 5.000 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 134, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện E, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Tuy về mặt hình thức các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ngay sau khi ký hợp đồng ngày 26/6/2020, bà V đã giao và bà T đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng/500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng. Đồng thời bà T đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho bà V quản lý, sử dụng, khai thác hoa lợi trên đất kể từ ngày 26/6/2020 đến nay mà không có bất kỳ ý kiến phản đối gì. Việc bà T tự nguyện bàn giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho bà V quản lý, sử dụng là căn cứ thực tiễn quan trọng thể hiện ý chí của bà T về việc đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà V. Như vậy, có căn cứ xác định giữa bà V và bà T đã xác lập thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất kể từ ngày 26/6/2020.

Bà Lê Thị Tường V khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là chưa đánh giá hết bản chất giao dịch nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” quy định tại Khoản 3 Điều 26 BLTTDS là phù hợp.

**Về hiệu lực của giao dịch:** Xét ý kiến của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị tuyên bố giao dịch giữa bà V và bà T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, HĐXX nhận thấy:

Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/5/2008 và biên bản họp gia đình ngày 15/3/2008, thể hiện bà Lưu Thị T5 (Mẹ của bà T) các thành viên trong hộ của bà T5 gồm Bùi Thị Bích T2, Bùi Xuân T7, Bùi Thị Bích T1 đồng ý tặng cho riêng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 7 và 03 thửa đất khác cho bà Bùi Thị Bích T (Bút lục số 52 đến Bút lục số 56), bà T có trách nhiệm sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nghĩa vụ chăm sóc mẹ cùng các em. Mặc dù biên bản họp gia đình không có chữ ký của bà Bùi Thị Bích T1, nhưng từ thời điểm tặng cho năm 2008 đến nay bà T1 cũng không có ý kiến gì về nội dung tặng cho. Mặt khác, bà Bùi Thị Bích T đã giao cho bà Bùi Thị Bích T1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay

vốn tại ngân hàng (Bút lục 114) thể hiện bà T đã thực hiện nghĩa vụ của bên nhận tặng cho theo biên bản họp gia đình. Như vậy, ý chí của gia đình bà T đều đồng ý về việc tặng cho các quyền sử dụng đất cho bà T. Vì vậy, kể từ năm 2008 bà T đã được tặng cho riêng thửa đất 134, tờ bản đồ số 7, diện tích là 16.236m<sup>2</sup>, việc giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên hộ là thủ tục hành chính nhà nước khi cấp giấy CNQSDĐ cho bà T chứ không phải công nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các thành viên trong hộ. Tại họp đồng ngày 26/6/2020, bà T và bà V thỏa thuận thời hạn 01 năm kể từ ngày 26/6/2020, bà T cam kết sẽ tiến hành các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 30 ngày kể từ thời điểm các bên ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Bà V đã thanh toán số tiền 300.000.000 đồng để bà T thực hiện việc tắt toán khoản vay, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm và tách thửa sang tên cho bà V nhưng bà T không thực hiện. Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, bà T đã nhiều lần sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 728688 đăng ký giao dịch bảo đảm tại các tổ chức tín dụng, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, trong đó có thể chấp phần quyền sử dụng đất mà bà T đã bàn giao đất cho bà V và bà V đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Sau khi nhiều lần xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, bà T hoàn toàn có điều kiện tiến hành việc tách thửa sang tên đất cho bà V nhưng bà T không thực hiện là do lỗi của bà T.

Tại thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất, các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc giao kết và thực hiện hợp đồng là tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đảm bảo điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117 BLDS.

Khoản 1 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định:

*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

*1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó...*

Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ quy định về hình thức, tuy nhiên việc bà T đã bàn giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho bà V thể hiện bà T đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bà V đã thanh toán số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng/500.000.000 đồng là thực hiện 60% nghĩa vụ thanh toán. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 129 BLDS thì thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà T là có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu của bà T tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

**Về thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:** Sau khi xác lập

thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã nhận 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và thỏa thuận trong vòng 01 năm sẽ tiến hành các thủ tục sang tên thửa đất cho và V, tuy nhiên đến nay bà T vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà V là vi phạm thỏa thuận. Theo biên bản xác minh tại Văn phòng Đ – chi nhánh K thì thửa đất số 134, tờ bản đồ số 7, diện tích 16.236 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 728688, cấp ngày 22/10/2008 đứng tên hộ bà Bùi Thị Bích T đã được xóa đăng ký thế chấp ngày 20/11/2024, hiện nay chưa thực hiện biến động chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp nào khác.

Như vậy, quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên không bị hạn chế để thực hiện bất kỳ biện pháp bảo đảm nào, không bị kê biên bởi cơ quan có thẩm quyền. Nên việc bà V khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà T phải tiến hành thủ tục tách thửa, công chứng sang tên đối với phần diện tích đất bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng miệng cho bà V, bà V có trách nhiệm thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà T là có căn cứ pháp luật, bảo đảm lẽ công bằng.

Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Bích T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Bích T1. Cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xem xét lại theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;  
Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Bích T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Bích T1;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Tường V;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Tường V.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tường V và bà Bùi Thị Bích T lập ngày 26/6/2020 đối với diện tích 5000 m<sup>2</sup> (Diện tích theo đo đạc thực tế là 6349,5 m<sup>2</sup>), thuộc một phần thửa đất 134, tờ bản đồ số 7, diện tích là 16.236 m<sup>2</sup>, đất đã được cấp Giấy CNQSD số AM 728688, do UBND huyện cấp ngày 22/10/2008 cho hộ bà Bùi Thị Bích T là có hiệu lực pháp luật.

Bà Lê Thị Tường V được quyền sử dụng diện tích đất 6349,5 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 134, tờ bản đồ số 7 tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk) và các tài sản trên đất. Vị trí tứ cận cụ thể:

- + Phía đông giáp đất bà V, cạnh dài 76,82m
- + Phía tây giáp đất đường, cạnh dài 63,78m
- + Phía nam giáp đất bà T, cạnh dài 79, 51m.
- + Phía bắc giáp đường, cạnh dài 93,35m.

*(Theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất của Công ty cổ phần Đ1 ngày 30/11/2023)*

- Buộc bà Bùi Thị Bích T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành các thủ tục tách thửa, sang tên đối với diện tích chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 6349,5 m<sup>2</sup>, nằm trong thửa đất 134, tờ bản đồ số 7, diện tích là 16.236 m<sup>2</sup>, đất đã được cấp Giấy CNQSD số AM 728688, do UBND huyện cấp ngày 22/10/2008 cho hộ bà Bùi Thị Bích T để sang tên cho bà Lê Thị Tường V theo quy định pháp luật.

- Buộc bà Lê Thị Tường V tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho bà Bùi Thị Bích T.

Trường hợp bà Bùi Thị Bích T không phối hợp tiến hành các thủ tục tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Tường V thì kiến nghị Chủ tịch UBND xã E hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy CNQSD số AM 728688, do UBND huyện cấp ngày 22/10/2008 cho hộ bà Bùi Thị Bích T, thửa đất 134, tờ bản đồ số 7, diện tích là 16.236 m<sup>2</sup> để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự theo quy định pháp luật và bà Lê Thị Tường V được tự mình liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Bích T về việc yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2020 giữa bà Lê Thị Tường V và bà Bùi Thị Bích T là vô hiệu; Yêu cầu bà Lê Thị Tường V trả lại diện tích đất khoảng 5.000 m<sup>2</sup> cho bà Bùi Thị Bích T và bà Bùi Thị Bích T trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho bà Lê Thị Tường V.

[3]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.600.000 đồng, chi phí đo đạc 5.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Đối với chi phí định giá 2.000.000 đồng, bà Bùi Thị Bích T đã nộp đủ, nên bà Bùi Thị Bích T còn phải nộp 6.600.000 đồng chi phí thẩm định và đo đạc. Bà Lê Thị Tường V được nhận lại 6.600.000 đồng sau khi thu được từ bà Bùi Thị Bích T.

[4]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Bích T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 đồng án

phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Bích T không được chấp nhận, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo theo biên lai số 0010838 ngày 16/11/2022. Bà Bùi Thị Bích T phải tiếp tục nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Tường V phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo theo biên lai số 0010903 ngày 18/3/2022. Bà Lê Thị Tường V phải tiếp tục nộp 9.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Bùi Thị T và bà Bùi Thị Bích T1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003329, 0003330 cùng ngày 27/10/2025 (do bà Bùi Thị Bích T2 nộp thay) tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Lê Thị Tường V không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003927 ngày 04/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

*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, Điều 7, Điều 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 9;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 9;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Bùi Quốc Hà**