

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **262/2026/DS-PT**

Ngày: 07 – 5 – 2026

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và Yêu cầu thực hiện nghĩa
vụ do người chết để lại*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Đình Triết;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuán, ông Nguyễn Văn Hồng.

- **Thư ký ghi biên bản phiên toà:** Bà Đỗ Thị Minh Chi – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:** Bà Nguyễn Thị Mai Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 545/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2026/QĐXXPT-DS ngày 12/01/2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 135/2026/QĐ-PT ngày 09/02/2026, giữa:

* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tiên T – Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Số C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

* **Bị đơn:**

- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1951; (vắng mặt)

- Chị Đỗ Thị Bích N, sinh năm 1997; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Anh Đỗ Mạnh T1, sinh năm 1995; Địa chỉ: Xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà V, chị N và anh T1: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

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

- Bà Đặng Thị H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk; (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ Đắk Lắk; (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn E, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk; (vắng mặt)

- Bà Hoàng Thị L; Địa chỉ: Số A N, phường E, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và các bị đơn bà Nguyễn Thị V, bà Đỗ Thị Bích N, ông Đỗ Mạnh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:**

Ông nhận chuyển nhượng đất của ông Đỗ Văn N1 02 lần, cụ thể như sau:

- Lần 1: Ngày 13/6/2016 ông nhận chuyển nhượng của ông N1 diện tích đất khoảng 160m² (Rộng 04 mét, dài khoảng 40 mét), vị trí đất ngay phía trong cổng chào thôn B, giáp ranh với thửa đất số 241 của gia đình ông. Giá chuyển nhượng là 65.000.000đ (tính giá 16.250.000đ/mét ngang), hai bên thỏa thuận ông trả trước 50.000.000đ, còn lại 15.000.000đ sẽ trả vào ngày 02/12/2016, khi ông N1 làm xong thủ tục sang tên QSD đất cho ông. Tại giấy chuyển nhượng đất không ghi cụ thể thông tin thửa đất, nhưng sau đó ông đã tìm hiểu và được biết phần diện tích mà ông nhận chuyển nhượng là 1 phần diện tích của thửa đất số 243, tờ bản đồ số 48, đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số BG 657836 ngày 18/3/2023, mang tên ông Đỗ Văn N1.

- Lần 2: Ngày 22/12/2018 ông tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông N1 diện tích đất khoảng 200m² (Rộng 05 mét, dài khoảng 40 mét) phần đất này nằm liền kề diện tích đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông N1 năm 2016. Giá chuyển nhượng là 125.000.000đ, ông đã trả 75.000.000đ, còn 50.000.000đ sẽ trả sau khi ông N1 làm xong thủ tục tách thửa, sang tên QSD đất cho ông.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông N1 đã bàn giao đất cho gia đình ông để sử dụng. Trong đó phần diện tích đất chuyển nhượng năm 2016 thì ông đã xây tường rào bao quanh và sử dụng làm sân bê tông, còn phần đất nhận chuyển nhượng năm 2018 thì gia đình ông đã rào lưới B40 bao quanh.

Hiện nay ông mới phát hiện phần diện tích đất mà ông N1 nhận chuyển nhượng cho ông không phải là đất ông N1, mà là đất của ông Phan Công H2 và bà Nguyễn Thị H1.

Mặc dù ông đã giao một phần tiền nhận chuyển nhượng của cả 02 lô đất cho ông Đỗ Văn N1, sau đó ông đã nhiều lần yêu cầu ông N2 thực hiện nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất cho ông, ông sẽ thanh toán số tiền còn lại, nhưng

ông N1 không thực hiện. Ông cũng đã nhiều lần khởi kiện ông N1 tại Tòa án, nhưng ông N1 cố tình trốn tránh, không hợp tác.

Ông Đỗ Văn N1 đã chết ngày 31/12/2022, những người thừa kế thuộc hàng thừa kế của ông N1 gồm mẹ là bà Nguyễn Thị V, các con là Đỗ Mạnh T1 và Đỗ Thị Bích N. Còn vợ ông N1 là bà Hoàng Thị L đã ly hôn năm 2014, bố ông N1 chết đã lâu.

Nay ông khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị V, anh Đỗ Mạnh T1 và chị Đỗ Thị Bích N, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2016 giữa tôi với ông N1 có hiệu lực pháp luật, yêu cầu những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N1 phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông. Trường hợp Tòa án xác định không đủ điều kiện công nhận hiệu lực của hợp đồng thì đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với phần đất nhận chuyển nhượng theo giấy sang nhượng đất lập ngày 22/12/2018: Nay đã xác định được phần đất này không thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Văn N1 và số tiền 75.000.000đ mà ông đã giao cho ông N1 là tiền trả trước, nhưng trong giấy sang nhượng do nhầm lẫn nên đã ghi là tiền cọc, vì vậy ông đề nghị: Trường hợp Tòa án xác định là tiền trả trước thì đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Trường hợp Tòa án xác định số tiền ông đã giao là tiền đặt cọc, thì đề nghị tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

*** Bị đơn bà Đỗ Thị Bích N trình bày:**

Trong thời gian vừa qua gia đình chị (Chị, anh trai và bà nội là Nguyễn Thị V) có nhận được các thông báo của Tòa án, thông báo gia đình chị đến Tòa án để giải quyết việc chuyển nhượng đất giữa bố chị (Ông Đỗ Văn N1, đã mất) với ông Nguyễn Văn K. Tuy nhiên, do điều kiện công việc nên hôm nay chị mới đến Tòa án làm việc được. Về việc ông K khởi kiện với gia đình chị, chị có ý kiến như sau:

Việc bố chị chuyển nhượng đất cho ông K như thế nào chị không biết. Theo tài liệu mà Tòa án đã cho chị xem thì bố chị có chuyển nhượng đất cho ông K 2 lần. Đối với việc chuyển nhượng đất năm 2016 thì chị không biết vì giai đoạn đó chị đã về quê tại tỉnh Nam Định. Đối với việc chuyển nhượng đất năm 2018 thì trước khi bố mất bố có báo cho chị biết là bố có bán 01 lô đất tại khu vực cột điện gần cổng chào thôn B cho một người ở tại khu vực đồi 900 xã Đ (không rõ tên, địa chỉ cụ thể).

Đối với Giấy chứng nhận QSD đất số BG 657836, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 18/3/2013, mang tên ông Đỗ Văn N1: Khi bố chị mất thì bố

chị không giao lại cho người nhà, chị không biết bản gốc hiện đang ở đâu. Chị sẽ có trách nhiệm tìm hiểu và cung cấp thông tin cho Tòa án.

Về nội dung khởi kiện của ông K đối với bà nội và chị em chị: Chị đề nghị Tòa án tạm dừng việc xét xử, cho chị được trực tiếp làm việc với ông K để làm rõ các nội dung liên quan.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H trình bày:** Bà đồng ý với ý kiến của chồng bà (Ông Nguyễn Văn K) không bổ sung gì thêm.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:**

Năm 2013 bà và chồng là ông Phan Công H2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đỗ Văn N1 01 lô đất diện tích 180m² tại thôn B, xã E, huyện K. Lô đất bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N1, thuộc một phần trong diện tích đất mà hộ ông N1 đang sử dụng (Không rõ là thửa đất nào).

Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số BG 657578 ngày 01/01/2013 mang tên Phạm Công H3 và Nguyễn Thị H1, thửa đất nhận chuyển nhượng là thửa đất số 242, tờ bản đồ số 48. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì thửa đất có cạnh phía Tây giáp đường, 03 cạnh còn lại giáp phần đất khác của hộ ông Đỗ Văn N1.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà vẫn để không cho đến nay, nên bà cũng không biết phần diện tích đất còn lại của ông N1 giáp ranh với đất của bà hiện nay ai đang sử dụng.

Nay Tòa án thông báo là thửa đất 242 của bà đã bị ông Đỗ Văn N1 viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K vào năm 2018, hiện nay ông K đã làm hàng rào lưới B40 bao quanh, đồng thời ông K khởi kiện những người thừa kế của ông N1 tại Tòa án, yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực thì bà mới biết.

Nay ông K với những người thừa kế của ông N1 liên quan đến việc chuyển nhượng đất năm 2018 thì bà có ý kiến như sau: Thửa đất số 242, tờ bản đồ số 48, diện tích 180m² mà bà nhận từ ông Đỗ Văn N1 là tài sản hợp pháp của vợ chồng bà, chưa chuyển nhượng thửa đất trên cho ai. Việc ông N1 và ông K chuyển nhượng đất với nhau như thế nào thì bà không biết và không liên quan.

Thửa đất của bà hiện mới chỉ có hàng rào bao quanh nên, không có công trình kiên cố nên bà không có yêu cầu gì. Trường hợp xác định ông K đang sử dụng trái phép diện tích đất của bà, thì bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác

Hiện nay chồng bà là ông Phan Công H2 đang đi lao động ở nước ngoài, bà không biết địa chỉ, nên không thể cung cấp địa chỉ của ông H2 cho Tòa án.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 127, 128, 134, 136, 137, 219, 691, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 126, 328, 615, 623 và 688 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 13/6/2016 giữa ông Nguyễn Văn K với ông Đỗ Văn N1 có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) lập ngày 13/6/2016 giữa ông Nguyễn Văn K với ông Đỗ Văn N1 là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị V, anh Đỗ Mạnh T1 và chị Đỗ Thị Bích N phải có nghĩa vụ dùng phần di sản của ông Đỗ Văn N1 để trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền 320.617.528đ (Ba trăm hai mươi triệu sáu trăm mười bảy ngàn năm trăm hai tám đồng), bao gồm: Tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 50.000.000đ, tiền bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 255.384.360đ, tiền bồi thường các công trình trên đất là 15.233.168đ.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 22/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn K với ông Đỗ Văn N1 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị V, anh Đỗ Mạnh T1 và chị Đỗ Thị Bích N phải có nghĩa vụ dùng phần di sản của ông Đỗ Văn N1 để trả cho ông Nguyễn Văn K 75.000.000đ tiền nhận cọc.

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

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 13/6/2016 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Đỗ Văn N1 là có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp Toà án tuyên “Giấy sang nhượng đất” trên bị vô hiệu thì đề nghị Toà án thẩm định, định giá lại tài sản.

- Xác định “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 22/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Đỗ Văn N1 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/10/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị V, bà Đỗ Thị Bích N và ông Đỗ Mạnh T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Bác yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 13/6/2016 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Đỗ Văn N1.

- Bác yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn đối với hợp đồng đặt cọc theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 22/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Đỗ Văn N1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo và có ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm. Bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm trình bày như ở cấp sơ thẩm và nội dung kháng cáo. Đồng thời, các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các đương sự đã nộp trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự:

+ Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

+ Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và các bị đơn bà Nguyễn Thị V, bà Đỗ Thị Bích N, ông Đỗ Mạnh T1 đã được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với quyền và nghĩa vụ của bà Hoàng Thị L, xét thấy:

Ông Đỗ Văn N1 và bà Hoàng Thị L được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 243, tờ bản đồ số 48, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 657836, cấp ngày 18/3/2023 (sau đây viết tắt là thửa đất số 243) trong thời kỳ hôn nhân. Mặc dù hồ sơ không thể hiện việc hai bên đã phân chia tài sản chung sau ly hôn, nhưng ông N1 và bà L đã ly hôn từ năm 2014,

trước thời điểm ông N1 chết vào năm 2022. Vì vậy, bà Hoàng Thị L không phải là người thừa kế của ông N1 và không có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông N1 để lại.

Trong vụ án này, các đương sự không có yêu cầu giải quyết tranh chấp tài sản chung sau ly hôn giữa ông N1 và bà L; quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà L đã được triệu tập họp lệ nhưng không có ý kiến trình bày hoặc yêu cầu độc lập về phân chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, Tòa án chỉ xem xét nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản mà ông N1 để lại và xác định bà V (mẹ đẻ của ông N1), anh T1 và chị N (các con đẻ của ông N1) là những người có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông N1 để lại, trong phạm vi khối di sản thừa kế của ông N1.

[2.2] Xét “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 13/6/2016, thì thấy:

[2.2.1] Hợp đồng trên được lập bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết. Đồng thời, nội dung giao dịch còn vi phạm quy định về định đoạt tài sản chung tại Điều 44 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Mặt khác, thửa đất 243 có tổng diện tích là 180m² (chiều ngang tiếp giáp đường 5m) nhưng hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 160m² (chiều ngang tiếp giáp đường 4m) là không đảm bảo điều kiện để tách thửa đất theo quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh Đ. Như vậy, “Giấy sang nhượng đất” đã vi phạm quy định về hình thức và nội dung nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu là có căn cứ theo Điều 123 và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2.2] Về hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu:

Căn cứ khoản 2 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, do “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 13/6/2016 bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể, buộc những người thừa kế của ông N1 phải trả lại cho ông K số tiền 50.000.000 đồng mà ông N1 đã nhận từ ông K.

Ngoài ra, xét về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu thì thấy: Ông N1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có điều kiện và nghĩa vụ phải biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản, biết rõ phần diện tích chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nhưng vẫn giao kết hợp đồng, nhận tiền và giao đất cho ông K sử dụng. Ông K khi giao kết hợp đồng đã không yêu cầu công chứng, chứng thực và không tìm hiểu đầy đủ tình trạng pháp lý của thửa đất, mặc dù ông K nhận thức được đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ được lập bằng giấy tay và đối tượng chuyển nhượng là một phần của thửa đất do ông N1 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, cả ông N1 và ông K đều phải nhận thức được việc giao dịch không tuân thủ quy định về hình thức, đối tượng chuyển nhượng không đủ điều kiện pháp lý để thực

hiện, nhưng vẫn tự nguyện xác lập và thực hiện giao dịch. Do đó, cần xác định lỗi của ông N1 và ông K là ngang nhau và mỗi bên chịu 50% hậu quả xảy ra do “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 13/6/2016 bị vô hiệu

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án cấp sơ thẩm và Chứng thư thẩm định giá số 205/2026/THJDC/073 ngày 13/3/2026 của Công ty cổ phần T3 thể hiện: Thửa đất số 243 có kích thước thực tế 05m chiều ngang mặt tiền và 36m chiều sâu, tổng diện tích 180m², trị giá 721.800.000 đồng. Do đó, phần ông K quản lý, sử dụng là 04m chiều ngang mặt tiền nên hiện nay có giá trị là 577.440.000 đồng. So với giá thỏa thuận 65.000.000 đồng tại thời điểm giao kết “Giấy sang nhượng đất” thì giá trị chênh lệch là 512.440.000 đồng.

Ông K đã thanh toán 50.000.000 đồng/65.000.000 đồng, tương ứng 76,923% giá trị tài sản theo thỏa thuận. Phần giá trị tăng thêm tương ứng số tiền đã trả là 512.440.000 đồng x 76,923% = 394.184.221 đồng. Do đó, những người thừa kế của ông N1 phải bồi thường cho ông K giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 394.184.221 đồng.

Ngoài ra, trên đất có hàng rào và sân do ông K tạo lập, giá trị còn lại của tường rào và sân là 19.041.460 đồng nhưng quá trình xét xử ở cấp phúc thẩm, ông K không yêu cầu định giá lại tài sản này nên cần áp dụng kết quả định giá tài sản ngày 10/4/2025 của Toà án cấp sơ thẩm. Vì vậy, những người thừa kế của ông N1 phải bồi thường cho ông K giá trị còn lại của các tài sản trên là 19.041.460 đồng x 50% = 9.520.730 đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà bà V, ông T1 và bà N phải hoàn trả và bồi thường cho ông K là: 50.000.000 + 394.184.221 đồng + 9.520.730 đồng = 403.754.951 đồng. Nghĩa vụ này được thực hiện trong phạm vi di sản của ông N1.

[2.3] Đối với “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 22/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Đỗ Văn N1, thì thấy:

Nội dung văn bản thể hiện rõ đây là thỏa thuận đặt cọc. Tại thời điểm xác lập ông K và ông N1 ký kết “Giấy sang nhượng đất” trên thì toàn bộ thửa đất số 242, tờ bản đồ số 48 đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 657578 ngày 01/01/2013 cho ông Phan Công H2 và bà Nguyễn Thị H1 (sau đây viết tắt là thửa đất số 242), do đó ông N1 không có quyền định đoạt việc nhận đặt cọc đối với tài sản này. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Xét thấy, chỉ có ông K giao số tiền 75.000.000 đồng cho ông N1 để đảm bảo việc các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông N1 chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên cũng như chưa bàn giao đất cho ông K; đồng thời, ông K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có thiệt hại thực tế phát sinh ngoài số tiền đã giao. Do đó,

có căn cứ để Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc những người thừa kế của ông N1 phải hoàn trả số tiền 75.000.000 đồng cho ông K, trong phạm vi di sản của ông N1.

Đối với tài sản là hàng rào do ông Nguyễn Văn K tạo lập trên thửa đất số 242 thì trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H1 xác định thửa đất số 242 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà và hiện chưa có yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Văn K về việc buộc trả lại đất, tháo dỡ tài sản hoặc bồi thường thiệt hại. Đồng thời, ông Phan Công H2 là đồng chủ sử dụng đất hiện đang lao động ở nước ngoài, chưa tham gia tố tụng và cũng chưa có ý kiến, yêu cầu liên quan đến việc giải quyết tài sản trên đất.

Do đó, trong vụ án này, Hội đồng xét xử không xem xét quyền sở hữu đối với hàng rào, cũng như không giải quyết việc quản lý, sử dụng thửa đất số 242 giữa ông Nguyễn Văn K với bà Nguyễn Thị H1 và ông Phan Công H2. Trường hợp các bên có tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác nếu có đủ điều kiện khởi kiện.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của các bị đơn bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Mạnh T1 và bà Đỗ Thị Bích N là không có cơ sở để chấp nhận mà cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, sửa một phần bản án sơ thẩm về nghĩa vụ thanh toán.

[3] Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị V, anh Đỗ Mạnh T1 và chị Đỗ Thị Bích N phải có nghĩa vụ dùng phần di sản của ông Đỗ Văn N1 nộp tổng cộng 20.960.000 đồng chi phí giám định và thẩm định, định giá tài sản. Do ông Nguyễn Văn K đã nộp chi phí tố tụng nên ông K được nhận lại số tiền trên từ bà Nguyễn Thị V, anh Đỗ Mạnh T1 và chị Đỗ Thị Bích N.

[4] Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Mạnh T1 và bà Đỗ Thị Bích N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K;
- Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Mạnh T1 và bà Đỗ Thị Bích N;
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk.

Tuyên xử:

- Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 147; các Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117; Điều 126; Điều 131; Điều 328; Điều 615; Điều 623 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 166; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 13/6/2016 giữa ông Nguyễn Văn K với ông Đỗ Văn N1 có hiệu lực pháp luật.

[1.1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) lập ngày 13/6/2016 giữa ông Nguyễn Văn K với ông Đỗ Văn N1 là vô hiệu.

[1.2] Buộc bà Nguyễn Thị V, anh Đỗ Mạnh T1 và chị Đỗ Thị Bích N phải trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền 403.754.951 đồng (bốn trăm lẻ ba triệu bảy trăm năm mươi tư nghìn chín trăm năm mươi một đồng), bao gồm: Tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), tiền bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 394.184.221 đồng (ba trăm chín mươi tư triệu một trăm tám mươi tư nghìn hai trăm hai mươi một đồng), tiền bồi thường các công trình trên đất là 9.520.730 đồng (chín triệu năm trăm hai mươi nghìn bảy trăm ba mươi đồng), trong phạm vi di sản do ông Đỗ Văn N1 để lại.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K:

[2.1] Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 22/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Đỗ Văn N1 là vô hiệu.

[2.2] Buộc bà Nguyễn Thị V, anh Đỗ Mạnh T1 và chị Đỗ Thị Bích N phải trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền mà ông N1 đã nhận đặt cọc của ông K là 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng), trong phạm vi di sản do ông Đỗ Văn N1 để lại.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] **Về chi phí tố tụng:**

Bà Nguyễn Thị V, anh Đỗ Mạnh T1 và chị Đỗ Thị Bích N phải nộp tổng cộng 20.960.000 đồng (hai mươi triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng) chi phí

giám định và xem xét, thẩm định, định giá tài sản, trong phạm vi di sản do ông Đỗ Văn N1 để lại. Vì ông Nguyễn Văn K đã nộp các chi phí trên nên ông K được nhận lại số tiền trên từ bà Nguyễn Thị V, anh Đỗ Mạnh T1 và chị Đỗ Thị Bích N.

[4] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị V, anh Đỗ Mạnh T1 và chị Đỗ Thị Bích N phải nộp 25.376.695 đồng (hai mươi lăm triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm chín mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, trong phạm vi di sản do ông Đỗ Văn N1 để lại, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại các Biên lai thu số 0002310, số 0002311 và số 0002312, cùng ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu số 0011853 ngày 24/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Đắk Lắk) và Biên lai thu số 0001512 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSNDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 10 – Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 10 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 10 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Triết