

Bản án số: 302/2026/DSPT

Ngày: 28/5/2026

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; tranh
chấp hợp đồng thế chấp và yêu cầu
bồi thường thiệt hại do tài sản bị
xâm phạm ”*

**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 Võ Nguyên Tùng;

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh và ông Trần Minh Quang.

- Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Thị Thu Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2026/TLPT-DS ngày 19/3/2026 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thế chấp và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 05/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 250/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Công M, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn H, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Minh T, sinh năm 1975; địa chỉ: B N, Phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Tạ Thành N, sinh năm 1958; bà Đặng Thị T1, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn N, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Ông N có mặt, bà T1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Nguyễn Phương T2, sinh năm 2000; địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Trọng T3, Luật sư công ty L1; địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đinh Thị T4, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn H, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị T4: Ông Ngô Minh T, sinh năm 1975; địa chỉ: B N, Phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bà Tạ Thị Như N1, sinh năm 1989; Tạ Thị Như Q, sinh năm 1991; Tạ Như H, sinh năm 1992; Tạ Như H1, sinh năm 2000; cùng địa chỉ: Thôn N, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Đều vắng mặt.

- Ngân hàng thương mại cổ phần S, địa chỉ trụ sở: số B đường N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ngân hàng: Ông Ngô Tấn K, chức vụ: Phó trưởng phòng, Phòng G; địa chỉ liên hệ: 3 T, Phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn và Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/4/2016, ông Trương Công M và ông Tạ Thành N xác lập giấy không có công chứng, chứng thực, nội dung ông M nhận chuyển nhượng của ông N diện tích đất khoảng 173m² tại thôn N, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên (nay là thôn N, xã P, tỉnh Đắk Lắk). Khi nhận chuyển nhượng, ông M không biết chính xác loại đất gì, nghĩ là đất vườn nên mua với giá 150.000.000 đồng, hai bên đã thanh toán đủ tiền và bàn giao đất. Khi chuyển nhượng, ông N có nói đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do trước đó ông M đã nhận chuyển nhượng của ông N 200m² đất liền kề (diện tích này hiện nay đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng) nên ông M mới tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của ông N. Nay, ông N đã chuyển đổi một phần diện tích đất vườn chuyển nhượng cho ông M thành đất ở và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông M đồng ý thanh toán thêm cho ông N 95,5m² loại đất ở theo giá Nhà nước là 1.000.000đ/m², diện tích 71,5m² đất vườn còn lại ông M sẽ tự thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Quá trình sử dụng đất ông M đã nâng nền, xây dựng công trình trên đất và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông N ngăn cản nên phát sinh tranh chấp. Do đó, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông N lập ngày 20/4/2016 có hiệu lực pháp luật; Buộc ông N tháo dỡ mái ngói và 02 tấm đan do xây dựng lấn sang phần đất đã chuyển nhượng cho ông M; Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Thành N với Ngân hàng TMCP S (S1) vì đất ông N chuyển nhượng cho

ông M, có tranh chấp khi Tòa án đã thụ lý nhưng Ngân hàng vẫn nhận thế chấp.

Tại giai đoạn giải quyết sơ thẩm lại, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đo đạc thực tế 167m² đất tại thôn N, H, huyện P, tỉnh Phú Yên (nay là thôn N, xã P, tỉnh Đắk Lắk). Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì nguyên đơn yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và xác định lỗi là nguyên đơn và bị đơn là 3/7. Nguyên đơn vẫn đồng ý tiếp tục thương lượng phương án tiếp tục nhận chuyển nhượng đối với phần diện tích 95,5m² đất ở đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 683198 ngày 05/4/2010. Nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 300A, diện tích 320m² (trong đó có 95,5 m² đã chuyển nhượng cho nguyên đơn) để ông N giải chấp tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Bị đơn vợ chồng ông Tạ Thành N, bà Đặng Thị T1 thống nhất trình bày:

Từ năm 2014, ông N vay tiền ông M, tính đến năm 2016 tổng cộng nợ gốc và lãi là 300.000.000 đồng, do không có tiền trả nợ nên ông N chuyển nhượng cho ông M 200m² đất ở để trừ nợ; và còn nợ lại 25.000.000 đồng. Sau đó, ông M vay thêm 50.000.000 đồng với lãi suất ngân hàng trong thời hạn 02 năm, nhưng được khoảng 01 tháng thì ông M yêu cầu trả nợ ngay nếu không phải chuyển nhượng tiếp phần đất liền kề, buộc vợ chồng ông N phải chuyển nhượng đất. Khi chuyển nhượng, ông N đã kiểm tra sơ đồ bản vẽ trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy diện tích đất chuyển nhượng cho ông M lần 2 không nằm trong Giấy chứng nhận nào nên nói với ông M “bán đất không thuộc sổ đỏ”, đất trồng cây, ông M phải tự đi làm giấy tờ nên giá chuyển nhượng cho ông M chỉ 150.000.000 đồng, trong đó 75.000.000 đồng trừ vào tiền nợ trước đó. Nay ông M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 thì ông N không đồng ý, vì thời điểm chuyển nhượng ông N đã nói với ông M đất chuyển nhượng là đất vườn nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; và ông chuyển nhượng đất vì bị ép buộc; mặt khác, trước khi chuyển nhượng đất đã thế chấp cho Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện P và hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S (S1). Ông N đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, buộc ông M trả lại đất, ông N sẽ trả lại ông M 150.000.000 đồng. Về việc xác định lỗi thì ông N đề nghị xác định lỗi mỗi bên như nhau. Ông N đồng ý tiếp tục chuyển nhượng diện tích 95,5m² đất ở cho ông M với giá là 750.000.000 đồng, tuy nhiên ông M phải hỗ trợ ông lấy sổ đỏ ra vì ông không có khả năng có số tiền còn lại để giải chấp tài sản thế chấp. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu ông Trương Công M tháo dỡ, trả đúng nguyên trạng đất, vị trí, ranh giới diện tích đất ông M chiếm dụng; đền bù thiệt hại trong 08 năm sử dụng diện tích đất 167m², mỗi tháng 4.500.000

đồng (gồm 3.000.000 đồng tiền chiếm dụng đất và 1.500.000 đồng tiền tổn thất về tinh thần), tổng số tiền là 432.000.000 đồng; đền bù thiệt hại do ông M xây tường áp sát nhà, làm hư hỏng 4m² cửa gỗ là 16.000.000 đồng. Đối với yêu cầu cung cấp chứng cứ chứng minh thiệt hại thì ông N không cung cấp được vì lũ lụt ngày 19,20/11/2025 đã bị cuốn trôi hết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T4 (vợ ông M) thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con ông Tạ Thành N, bà Đặng Thị T1 thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông N, bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S (S1) trình bày: Tháng 4/2019 ông N vay của Ngân hàng số tiền 750.000.000 đồng và có thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 103/TC-19 ngày 22/4/2019 bằng tài sản là quyền sử dụng 320m² đất tại thôn N, xã P 2 đã được UBND huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA683198 ngày 05/4/2010 cho vợ chồng ông N, bà Đ. Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông N là đúng theo quy định do đó không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Công M đòi hủy một phần hợp đồng thế chấp. Ông N phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ 1.300.000.000 đồng thì Ngân hàng sẽ giải chấp đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 300A, diện tích 320m².

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 05/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, 348, 349 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 100, 167, 168, 188 Luật Đất đai 2013; Căn cứ Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa ông Tạ Thành N và ông Trương Công M vô hiệu.

2. Ông Trương Công M có nghĩa vụ phải giao trả cho ông Tạ Thành N, bà Đặng Thị T1 diện tích đất 167m² (trong đó có 71,5m² đất vườn và 95,5m² đất ở thuộc thửa đất số 1134, tờ bản đồ 300A, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 683198 ngày 05/4/2010); giới cận: phía Nam giáp tường nhà ông Tạ Thành N, phía Bắc giáp đất ông Trương Công M (diện tích 200m² đã

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phía Tây giáp đường liên thôn, phía Đông giáp đường đi vào nhà ông Tạ Hữu L tại thôn N, xã P, tỉnh Đắk Lắk. **Có bản vẽ kèm theo (BL 203).**

3. Vợ chồng ông Tạ Thành N và bà Đặng Thị T1 phải liên đới hoàn trả lại cho ông Trương Công M số tiền 621.450.000 đồng (*sáu trăm hai mươi một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*).

4. Buộc ông Trương Công M và bà Đinh Thị T4 phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất. Cụ thể: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2023; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 04/9/2025, gồm: Chòi tạm, mái tôn, nền láng xi măng, tường gạch (giáp nhà ông N) chiều cao 01m; tường xây gạch, chiều cao 1,8m (phía sau), cao 2,6m; tường xây gạch, chiều cao 1m; tường rào song sắt cao 1,8m; trụ rào xây gạch ống 0,48m; và cây trồng trên đất, gồm: 02 cây bơ, 02 cây ổi, cùng tài sản khác nếu có.

5. Bác yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 103/TC-19 ngày 22/4/2019 giữa ông Tạ Thành N và Ngân hàng TMCP S (S1) và yêu cầu buộc ông N tháo dỡ mái ngói và 02 tấm đan do lấn sang phần diện tích đất đã chuyển nhượng.

6. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu ông Trương Công M đền bù thiệt hại trong 08 năm sử dụng diện tích đất 167m² tổng số tiền là 432.000.000 đồng (*bốn trăm ba mươi hai triệu đồng*); đền bù thiệt hại do ông M xây tường áp sát nhà, làm hư hỏng 4m² cửa gỗ là 16.000.000 đồng (*mười sáu triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định và định giá tài sản; án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/01/2026, bị đơn ông Tạ Thành N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, xác định lại yếu tố lỗi của nguyên đơn dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/01/2026, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo đề nghị xem xét định giá lại tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phúc thẩm:

- 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: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự thì kháng cáo của đại diện nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Trương Công M kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn Tạ Thành N là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nên kháng cáo của các đương sự đều hợp lệ và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 20/4/2016, vợ chồng ông Tạ Thành N, bà Đặng Thị T1 lập giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực, chuyển nhượng cho ông Trương Công M 173m² (đo đạc thực tế 167m²) đất; có vị trí, giáp phía Nam nhà ông N tại thôn N, xã H, huyện P (N là thôn N, xã P, tỉnh Đắk Lắk). Khi giao dịch, cả hai đều không biết chính xác diện tích đất chuyển nhượng là loại đất gì, thuộc thửa đất nào; mà thấy đất trống, nên cả hai nghĩ là đất vườn và thống nhất chuyển nhượng với số tiền 150.000.000 đồng.

Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự không đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng, được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng thì một phần diện tích đất chuyển nhượng (95,5m²) nằm trong diện tích đất 320m² thuộc thửa đất số 1134, tờ bản đồ 300A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 683198 ngày 05/4/2010 cho vợ chồng ông N, bà T1; và ông N, bà T1 lại đang thế chấp diện tích đất này tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh P theo Hợp đồng thế chấp ngày 11/4/2016, nhưng việc chuyển nhượng của hai bên không được ngân hàng đồng ý, là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005 (nay là Điều 123 và khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Công M và vợ chồng ông Tạ Thành N, bà Đặng Thị T1 lập ngày 20/4/2016 bị vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp của nguyên đơn, thấy: Kết quả định giá ngày 04/9/2025 của Hội đồng định giá là kết quả gần nhất với thời điểm Tòa án sơ thẩm xét xử, Hội đồng định giá thị trường đã căn cứ vào giá đất giao dịch tại vị trí đất tranh chấp, cũng như tại thời điểm định giá đã được các bên đương sự nhất trí không ý kiến gì. Nay nguyên đơn kháng cáo yêu cầu định giá lại, nhưng không đưa ra được chứng cứ nào cho thấy kết quả định giá tài sản không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tranh chấp tại thời điểm định giá và cũng không có căn cứ nào cho thấy Hội đồng định giá đã tiến hành định giá thiếu trung thực, khách quan. Do đó, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét các yêu cầu kháng cáo của bị đơn, thấy:

[2.3.1] Đối với kháng cáo yêu cầu xác định lại yếu tố lỗi của nguyên đơn dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Theo kết quả xác minh tại UBND xã H (cũ) và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (cũ), tại sổ mục kê lập ngày 10/01/1997, hộ ông Tạ Thành N được cân đối diện tích đất tại thửa số 919, tờ bản đồ số 300A, diện tích 1.065m² (trong đó có 200m² đất ở, 200m² đất quy hoạch thổ cư (QHTC), 629 m² đất vườn và 36 m² đất quy hoạch giao thông (QHGT)). Ông N đã chuyển nhượng 200m² đất ở cho ông M và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích 629m² đất vườn và 200m² đất QHTC thì ông N đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và làm thủ tục tách thửa thành thửa 1134 và thửa 1132. Ngày 05/4/2010, vợ chồng ông N được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA683198 công nhận có quyền sử dụng thửa đất số 1134, tờ bản đồ 300-A, diện tích 320m² loại đất ở. Ngày 02/12/2013 vợ chồng ông N được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO490581 công nhận có quyền sử dụng thửa đất số 1132, tờ bản đồ 300-A diện tích 509m² loại đất trồng cây hàng năm.

Ngày 20/4/2016 vợ chồng ông N viết giấy không có công chứng, chứng thực, chuyển nhượng cho ông M 173m² đất, phía Nam giáp nhà ông N. Ông N trình bày khi chuyển nhượng cho ông M 173m² loại đất vườn, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông M cũng thừa nhận trước khi nhận chuyển nhượng, ông M có hỏi người quen làm việc tại Phòng T5 thì được biết đất nhận chuyển nhượng từ ông N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Tại kết quả đo đạc ngày 20/11/2020 thể hiện diện tích đất ông M nhận chuyển nhượng ngày 20/4/2016, đang sử dụng trên thực tế là 167m² gồm 95,5m² đất ở thuộc thửa số 1134, tờ bản đồ 300-A mà vợ chồng ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BA683198 ngày 05/4/2010 và 71,5m² đất vợ chồng ông N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, vợ chồng ông N chuyển nhượng cho ông M cả diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận, nhưng đã thế chấp tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh P. Sau khi có tranh chấp khởi kiện ra Tòa án, ông N đã giải chấp tài sản tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh P, nhưng không thực hiện giải quyết tranh chấp với ông M, mà lại tiếp tục thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP S (S1), chứng tỏ không thiện chí trong giao dịch mua bán với nguyên đơn; là nguyên nhân chính dẫn đến giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu. Ông M là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng chưa tìm hiểu rõ toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng có nằm trong sổ đỏ hay chưa; đồng ý nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có một phần lỗi. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định lỗi của các bên dẫn đến giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu là nguyên đơn 30% và bị đơn là 70 % là có căn cứ.

[2.3.2] Đối với kháng cáo yêu cầu buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật: Vợ chồng ông N yêu cầu bồi thường thiệt hại do ông M chiếm dụng đất và gây hư hại cửa sổ; tuy nhiên, ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác chứng minh cho yêu cầu của mình. Mặt khác, ông M sử dụng diện tích đất 167m² theo giấy chuyển nhượng đất ngày 20/4/2016 và ông N cũng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ ông ông M theo như thỏa thuận. Do đó, vợ chồng ông N yêu cầu ông M đền bù thiệt hại trong 08 năm, sử dụng diện tích đất 167m² với tổng số tiền 432.000.000 đồng và đền bù thiệt hại do ông M xây tường áp sát nhà, làm hư hỏng 4m² cửa gỗ thành tiền 16.000.000 đồng là không có cơ sở, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[2.3] Xem xét hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 bị vô hiệu, do đó các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 04/9/2025, giá đất thị trường cụ thể như sau: Diện tích 95,5m² loại đất ở nông thôn = 95,5m² x 7.500.000 đồng/m² = 716.250.000 đồng. Diện tích 71,5m² đất vườn liền kề đất ở = 71,5m² x 1.500.000 đồng/m² = 107.250.000 đồng. Tổng giá trị đất = 716.250.000đ + 107.250.000đ = 823.500.000 đồng. Hậu quả hợp đồng vô hiệu = 823.500.000đ – 150.000.000đ = 673.500.000đồng. Ông M có 30% lỗi tương ứng giá trị 202.050.000 đồng; ông N có 70% lỗi tương ứng giá trị 471.450.000 đồng.

Như vậy, ông Trương Công M phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho vợ chồng ông Tạ Thành N diện tích đất 167m²; vợ chồng ông Tạ Thành N phải liên đới hoàn trả lại cho ông M số tiền 150.000.000 đồng về khoản giao dịch dân sự vô hiệu và 471.450.000 đồng về khoản bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng, vợ chồng ông Tạ Thành N, bà Đặng Thị T1 phải liên đới hoàn trả lại cho ông M số tiền 621.450.000 đồng.

Thời điểm vợ chồng ông M xây dựng tài sản trên đất là sau khi khởi kiện tại Tòa án, các bên đang có tranh chấp, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M tự ý xây dựng không được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Do đó, vợ chồng ông Trương Công M phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất. Cụ thể theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2023 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 04/9/2025 gồm: chòi tạm, mái tôn, nền láng xi măng, tường gạch (giáp nhà ông N) chiều cao 01m; tường xây gạch, chiều cao 1,8m (phía sau), cao 2,6m; tường xây gạch, chiều cao 1m; tường rào song sắt cao 1,8m; trụ rào xây gạch ống 0,48m và cây trồng trên đất gồm 02 cây bơ, 02 cây ổi và tài sản khác nếu có.

[2.4] Đối với việc ông Tạ Thành N vay của Ngân hàng TMCP S số tiền 750.000.000 đồng, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 683198 ngày 05/4/2010 của UBND huyện P (cũ) cấp cho ông Tạ Thanh N2, diện tích 320m², thửa đất 1134, đất ở nông thôn. Do giao dịch giữa ông N2 và ông M vô hiệu nên không ảnh hưởng gì đến hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông N2 và Ngân hàng. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 103/TC-19 ngày 22/4/2019 giữa ông Tạ Thành N và Ngân hàng TMCP S; cũng như yêu cầu của nguyên đơn buộc ông N tháo dỡ mái ngói và 02 tấm đan do lấn sang phần diện tích đất đã chuyển nhượng.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng kháng cáo của bị đơn Tạ Thành N và kháng cáo của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là không có cơ sở, nên không chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Bị đơn Tạ Thành N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Trương Công M và kháng cáo của bị đơn Tạ Thành N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2026/DS-ST ngày 05/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, 348, 349 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 100, 167, 168, 188 Luật Đất đai 2013; Căn cứ Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Công M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa ông Tạ Thành N và ông Trương Công M vô hiệu.

2. Ông Trương Công M có nghĩa vụ phải giao trả cho ông Tạ Thành N, bà Đặng Thị T1 diện tích đất 167m² (trong đó có 71,5m² đất vườn và 95,5m² đất ở thuộc thửa đất số 1134, tờ bản đồ 300A, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BA 683198 ngày 05/4/2010); có giới cận: phía Nam giáp tường nhà ông Tạ Thành N, phía Bắc giáp đất ông Trương Công M (diện tích 200m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phía Tây giáp đường liên thôn, phía Đông giáp đường đi vào nhà ông Tạ Hữu L tại thôn N, xã P, tỉnh Đắk Lắk. **Có bản vẽ kèm theo (BL 203).**

3. Vợ chồng ông Tạ Thành N và bà Đặng Thị T1 phải liên đới hoàn trả lại cho ông Trương Công M số tiền 621.450.000 đồng (*sáu trăm hai mươi một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành xong khoản tiền phải trả thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian thi hành.

4. Buộc ông Trương Công M và bà Đinh Thị T4 phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất. Cụ thể theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2023 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 04/9/2025 gồm: chòi tạm, mái tôn, nền láng xi măng, tường gạch (giáp nhà ông N) chiều cao 01m; tường xây gạch, chiều cao 1,8m (phía sau), cao 2,6m; tường xây gạch, chiều cao 1m; tường rào song sắt cao 1,8m; trụ rào xây gạch ống 0,48m và cây trồng trên đất gồm 02 cây bơ, 02 cây ổi và tài sản khác nếu có.

5. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 103/TC-19 ngày 22/4/2019 giữa ông Tạ Thành N và Ngân hàng TMCP S (S1); và yêu cầu buộc ông N tháo dỡ mái ngói và 02 tấm đan do lấn sang phần diện tích đất đã chuyển nhượng.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu ông Trương Công M đền bù thiệt hại trong 08 năm diện tích đất 167m² tổng số tiền là 432.000.000 đồng (*bốn trăm ba mươi hai triệu đồng*); đền bù thiệt hại do ông M xây tường áp sát nhà, làm hư hỏng 4m² cửa gỗ là 16.000.000 đồng (*mười sáu triệu đồng*).

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản: Chi phí xem xét, định giá trong giai đoạn giải quyết sơ thẩm lại tại Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Đắk Lắk là 2.200.000 đồng (*Hai triệu hai trăm nghìn đồng*). Chi phí tố tụng các bên phải chịu tương ứng với lỗi làm hợp đồng vô hiệu theo đó ông Tạ Thành N phải chịu là 1.540.000 đồng (*một triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng*), ông Trương Công M phải chịu 660.000 đồng (*sáu trăm sáu mươi nghìn đồng*). Ông N đã tạm ứng chi phí tố tụng; do đó ông M phải hoàn trả cho ông N số tiền 660.000 đồng (*sáu trăm sáu mươi nghìn đồng*).

8. Về án phí:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trương Công M phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đối với yêu cầu công nhận hợp đồng nhưng Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu; 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đối với yêu cầu mà Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu. Ông Trương Công M đã nộp 4.050.000 đồng (*Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013237 ngày 07/01/2018 và 0004139 ngày 05/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Hòa (nay là Phòng THADS Khu vực 13 - Đắk Lắk) nên được hoàn lại 3.450.000 đồng (*Ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*).

Bị đơn ông Tạ Thành N và bà Đặng Thị T1 là người cao tuổi được miễn án phí. H2 lại cho bị đơn ông N 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tại biên lai thu tiền số 0013389 ngày 13/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Hòa (nay là Phòng THADS Khu vực 13 - Đắk Lắk) .

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí số 0001649 ngày 06/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn Tạ Thành N được miễn án phí.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

- TANDTC;
- VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 13 - Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS KV 13 - Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Nguyên Tùng