TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 456/2026/DS-PT
Ngày: 22/9/2026
"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: Bà Lê Thị Thái Lan.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Thu Hằng và bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Hải Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 22 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 596/2025/TLPT – DS ngày 17/12/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 444/2026/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1976. Nơi cư trú: Thôn C, xã M, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh L. Địa chỉ: Tổ dân phố A, xã P, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

**** Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm: 1971 và bà Nguyễn Thị C2, sinh năm: 1969. Nơi cư trú: Thôn K, xã K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư Công ty L2 - Đoàn luật sư tỉnh N. Địa chỉ: Số A, đường L, phường T, tỉnh Nghệ An (Có mặt).

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

+ Chi nhánh khu vực K – Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ (Vắng mặt).

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Trung H. Địa chỉ: Thôn N, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn C, xã M, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt).

* **Người kháng cáo**: Bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vào ngày 07/4/2022 ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 có lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 10, diện tích 12764,7m^2, địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thống nhất thoả thuận giá chuyển nhượng là 1.659.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi chín triệu đồng). Sau khi viết giấy tờ đặt cọc ông C đã đặt cọc trước 400.000.000 đồng như đã thoả thuận, đồng thời hẹn 20 ngày sau ngày 17/5/2022 sẽ công chứng, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất. Bên bán cam kết thửa đất chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị quy hoạch, đặc biệt có thoả thuận nếu không đủ diện tích theo giấy chứng nhận thì bên A phải hoàn trả tiền với diện tích thiếu cho bên B.

Đến hẹn công chứng hợp đồng các bên đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại UBND xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk). Ông C đã thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.259.000.000 đồng, như trong hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022. Bên bán cũng dẫn ông C đến chỉ mốc giới thửa đất nhưng các bên không tiến hành đo đạc vì không có máy móc. Hai bên có thoả thuận bằng miệng là khi bên bán liên hệ được với bộ phận đo đạc của huyện bên bán sẽ thực hiện đo đạc bằng máy cho chính xác diện tích và cũng cam kết thêm nếu diện tích dư dôi ra bên mua phải thanh toán thêm theo phần diện tích dôi ra.

Sau khi các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, ông C cho người qua canh tác, rồi ông C về nhà ở Bình Thuận sinh sống, đợi bên bán liên hệ địa chính để đo đạc. Tuy nhiên chờ đợi lâu và nhiều lần ông C hối thúc bên bán thực hiện việc đo đạc nhưng ông C2 cứ nại ra các lý do để trì hoãn. Sau nhiều lần yêu cầu ông C2 đi đo đạc, ông C2 không hợp tác nên ông C đã làm thủ tục yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đo đạc thực địa lại thửa đất nói trên.

Ngày 10/3/2023, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ban hành trích lục bản đồ địa chính số 491/TL-CNKBU đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thửa đất xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có diện tích 6319,2m^2, đồng thời thông báo rằng thửa đất trên nằm trong quy hoạch khu rác thải.

Quá bất ngờ ông C đã liên lạc với ông C2, bà C2 giải thích sự việc trên và đồng thời yêu cầu ông bà hoàn trả lại số tiền đã nhận vượt quá theo như thoả thuận

trong hợp đồng. Tuy nhiên đã nhiều lần hẹn gặp nhưng ông C2 nại ra các lý do để từ chối việc thoả thuận.

Xét thấy quyền lợi bị xâm phạm ông Nguyễn Văn C làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 phải hoàn trả lại số tiền đã nhận dư theo thoả thuận là 12764,7m^2 – 6319,2m^2 = 6445,6m^2 (số đất thiếu theo hợp đồng là 6445,6m^2). Tổng số tiền mà ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 phải hoàn trả cho ông C là 1.659.000.000đ/12764,7m^2 x 6445,6m^2 = 837.714.000 đồng.

- Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Văn C1 trình bày:

Vào khoảng tháng 3/2022, ông Nguyễn Văn C xem rẫy và đặt cọc cho vợ chồng tôi 400.000.000 đồng. Hẹn đến 17/5/2022 giao bìa đất và trồng đủ tiền. Số tiền chuyển nhượng rẫy là 1.560.000.000 đồng, trừ số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, số tiền còn lại ông C phải thanh toán đủ. Sau khi các bên thống nhất, vào ngày 23/5/2022, giữa chúng tôi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng ghi 600.000.000 đồng, chúng tôi chuyển nhượng nguyên thửa đất. Trước thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng, ông C có đến trực tiếp xem đất. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực tại UBND xã C, huyện K (nay là xã K), tỉnh Đắk Lắk, ông C giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chúng tôi và chúng tôi giao bìa đất và rẫy cho ông C để ông trực tiếp canh tác. Hơn nữa ông C đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất trên cho ông C. Hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện xong, không còn tranh chấp.

Từ năm 2022 đến nay, ông C đã trực tiếp canh tác trên thửa đất này và bìa đất đã cấp cho ông C, ông cũng không có ý kiến gì. Cũng từ đó đến nay, vợ chồng chúng tôi cũng không quan tâm đến thửa đất đó nữa, việc chuyển nhượng đã được các bên thực hiện xong.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi phải trả cho ông số tiền 837.714.000 đồng, lý do ông C đưa ra là chúng tôi không giao đủ diện tích đất, chúng tôi không đồng ý. Bởi vì, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông C có đến xem thửa đất, kiểm tra rẫy và chính ông đã được chúng tôi giao bìa đất để ông kiểm tra. Bìa đất đó do chính cơ quan có thẩm quyền cấp cho chúng tôi. Chúng tôi đã giao đủ diện tích đất cho ông C, không thiếu bất kỳ diện tích đất nào. Hơn nữa việc chuyển nhượng đã được các bên thực hiện xong và ông C đã trực tiếp canh tác trên thửa đất này. Có lẽ trong quá trình canh tác, những thửa đất liền kề đã lấn chiếm đất của ông C nên đất của ông thiếu. Do vậy việc ông C khởi kiện chúng tôi là không có căn cứ, ông C có thể khởi kiện những hộ canh tác thửa đất liền kề thửa đất này nếu các thửa đất liền kề lấn chiếm.

Nếu ông C không đồng ý thì chúng tôi yêu cầu ông C trả lại thửa đất trên và chúng tôi đồng ý trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của ông C để chúng tôi lấy lại rẫy canh tác. Vì hợp đồng này có dấu hiệu giả tạo không phản ánh đúng số tiền chuyển nhượng. Số tiền thực tế chuyển nhượng là 1.560.000.000 đồng. Nhưng trong hợp đồng lập là 600.000.000 đồng. Do đó chúng tôi nhận thấy hợp đồng này có tính

chất giả tạo, không phản ánh đúng số tiền chuyển nhượng nên có dấu hiệu vô hiệu hợp đồng. Khi thoả thuận chuyển nhượng, ông C là người chịu toàn bộ khoản thuế liên quan đến sang tên, chuyển nhượng. Chúng tôi chỉ lấy đủ số tiền 1.560.000.000 đồng. Nếu ông C đồng ý thì chúng tôi trả lại toàn bộ số tiền này và lấy lại rẫy để canh tác.

Ngày 18/8/2025, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 có đơn yêu cầu phản tố. Đề nghị Toà án giải quyết các vấn đề sau:

Đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/5/2022 được công chứng, chứng thực tại UBND xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị A đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 10, diện tích 12764,7m^2, địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Tuyên hủy phần ghi biến động đất đai tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 506345 cấp ngày 07/01/2014 là chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Anh .

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên giao trả lại cho nhau những gì đã nhận.

- Đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh khu vực K, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ trình bày:

1. Hồ sơ cấp GCNQSD đất lần đầu tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 10, diện tích 12764,8 m^2:

- Ngày 13/11/2013, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND-UBND huyện K tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất lần đầu của ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị C2, thành phần hồ sơ gồm có:

+ Đơn đề nghị cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mẫu 01/ĐK-GCN.

+ Giấy sang nhượng đất rẫy viết tay giữa bên sang nhượng là ông Phạm Văn M, bà Trần Thị Đ và bên nhận sang nhượng là ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2.

+ Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất.

- Ngày 25/11/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh khu vực K) thực hiện chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính tại phiếu chuyển số: 239/PC-VPĐK gửi Chi cục thuế huyện K (nay là Chi cục thuế cơ sở E), tỉnh Đắk Lắk để xác định nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ cấp GCNQSD đất lần đầu nêu trên.

- Ngày 18/12/2013 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh khu vực K) nhận được Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân của ông Nguyễn Văn C1.

Sau khi nhận được Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước của ông Nguyễn Văn C1 thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh khu vực K) viết và in GCN trình phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND huyện K (nay là UBND xã K) cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 506345 ngày 07/01/2014 cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị C2 tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 10, diện tích 12764,8 m^2, địa chỉ thửa đất tại: Xã C, huyện K (nay là xã C), tỉnh Đắk Lắk và trả kết quả cho người sử dụng đất.

2. Hồ sơ chuyển nhượng QSD đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 10, diện tích 12764,8 m^2:

- Ngày 25/7/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K (nay là Chi nhánh khu vực K) tiếp nhận hồ sơ của ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị A tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 10, diện tích 12764,8 m^2, địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K (nay là xã C), tỉnh Đắk Lắk thành phần hồ sơ gồm có:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị A do UBND xã C chứng thực ngày 23/05/2022.

+ Giấy cam kết của ông Nguyễn Văn C1; Đơn cam kết hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn C.

+ Hồ sơ kê khai thuế có liên quan.

- Ngày 27/7/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K (nay là Chi nhánh khu vực K) lập Phiếu chuyển số 4263/PCTTĐC chuyển Chi cục thuế khu vực E (nay là Chi cục thuế khu vực E), tỉnh Đắk Lắk để xác định nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ chuyển nhượng QSD đất nêu trên.

- Ngày 26/9/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K (nay là Chi nhánh khu vực K) nhận được Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của ông Nguyễn Văn C. Đến ngày 28/9/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K (nay là Chi nhánh khu vực K) ký xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1976, CCCD số 060076008623 và bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1980, CCCD số 060180008452, địa chỉ thường trú: xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận và trả kết quả cho người sử dụng đất.

Căn cứ thành phần hồ sơ và quy định của pháp luật, Chi nhánh khu vực K xét thấy hồ sơ cấp GCNQSD đất lần đầu và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp lệ đủ điều kiện thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp GCNQSD đất. Đồng thời trong quá trình tiếp nhận, xử lý hồ sơ và trả kết quả thì Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K (nay là Chi nhánh khu vực K) không tiếp nhận bất kỳ văn bản, ý kiến nào của người sử dụng đất và cơ quan có thẩm quyền về việc tranh chấp đất đai hay việc quyền sử dụng đất bị kê biên để đảm bảo thi hành án liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Toà án

nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền 771.042.224 đồng tương ứng với diện tích đất 5932,6m^2 bị thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2022 (số tiền đã nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 là 1.659.000.000đ/12764,7m^2 x 5932,6m^2 = 771.042.224 đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 phải trả số tiền 66.671.776 đồng.

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 dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 về việc.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/5/2022 được chứng thực tại UBND xã C, huyện K, (nay là xã K), tỉnh Đắk Lắk giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị A đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 10, diện tích 12764,7m^2, địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Tuyên hủy phần ghi biến động đất đai tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 506345 cấp ngày 07/01/2014 là chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Anh .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 16/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Thửa đất tranh chấp hiện nay nguyên đơn đã chuyển nhượng cho người khác do đó không còn thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn. Như vậy đối tượng khởi kiện không còn vì vậy đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 có đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 diện tích đất 12.764,7 m² thuộc thửa đất 63, tờ bản đồ số 10 tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2022 được chứng thực tại UBND xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá trị trên hợp đồng là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá chuyển nhượng thực tế là 1.659.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng và đã thanh toán toàn bộ số tiền còn lại 1.259.000.000 đồng cho bị đơn, tổng cộng 1.659.000.000 đồng. Ngoài ra tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/2/2022, hai bên nêu rõ nội dung thỏa thuận *"Nếu không đủ diện tích trên bên A (ông C2, bà C2) phải hoàn trả lại tiền với diện tích thiếu cho bên B (ông C)"*.

[2.2] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/4/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk và kết quả đo đạc xác định diện tích đất thực tế mà nguyên đơn được bị đơn giao và đang sử dụng là 6.832,1 m². Như vậy, so với diện tích 12.764,7 m² mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng, nguyên đơn nhận bị thiếu diện tích đất 5.932,6 m². Việc thiếu diện tích đất không

phải lỗi của nguyên đơn, bị đơn không chứng minh được đất bị lấn chiếm, không chứng minh bàn giao đủ diện tích, không có tài liệu nào chứng minh nguyên đơn sử dụng vượt hoặc sai ranh giới. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền tương ứng với phần diện tích bị đơn giao không đúng theo cam kết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2022 là 1.659.000.000 đồng/12.764,7m^2 x 5.932,6 m^2 = 771.042.224 đồng là có cơ sở, đúng pháp luật.

[2.3] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn trình bày dòng chữ *"Nếu không đủ diện tích trên bên A phải hoàn trả lại tiền với diện tích thiếu cho bên B"* tại Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 là do nguyên đơn ông Nguyễn Văn C tự ghi thêm đồng thời có yêu cầu giám định chữ viết. Tại Kết luận giám định số 2039/KL-KTHS ngày 09/9/2026 của Phòng K Công an tỉnh Đ kết luận chữ viết nội dung *"Nếu không đủ diện tích trên bên A phải hoàn trả lại tiền với diện tích thiếu cho bên B"* với chữ viết của ông Nguyễn Văn C là không phải do cùng một người viết ra vì vậy việc bị đơn cho rằng nguyên đơn ông C tự ý ghi thêm dòng chữ như trên vào hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 là không có căn cứ.

Từ các phân tích nêu trên, xét thấy bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ tài liệu nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí giám định: Bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 phải chịu 8.700.000 đồng *(đã nộp đủ)*.

[4] Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị C2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk.

- Về chi phí giám định: Bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 phải chịu 8.700.000 đồng *(Tám triệu, bảy trăm ngàn đồng)(đã nộp đủ)*.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự

phúc thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai số 0001705 và 0001807 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự khu vực 8 – Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 8- Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS khu vực 8- Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thái Lan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ TÒA

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Lê Thị Thái L1

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 8- Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS khu vực 8- Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thái Lan