

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 287/2026/DS-PT

Ngày: 21/5/2026.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

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

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Đình Triết.

2. Ông Nguyễn Văn Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 483/2025/TLPT-DS, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 243/2026/QĐ-PT ngày 24/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị N; địa chỉ: 01/76 đường N, phường A, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Hoàng Thị Tuyết L; địa chỉ: Số nhà 114 đường A, thôn H, phường A, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

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

- Bà Bùi Thị N; địa chỉ: Số nhà 39, đường A, thôn B, phường A, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

- Bà Tôn Nữ Thùy L; địa chỉ: 73 đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

- Văn phòng Công chứng V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông V – Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Lô 31- 32 đường V, phường A, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Bùi Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:**

Ngày 20/12/2024 tôi đi tìm mua đất có nhà ở khu L, xã T thì được biết bà Hoàng Thị Tuyết L có nhu cầu bán căn nhà tại thửa đất số 583; tờ bản đồ số: 47; địa chỉ thửa đất: xã T, Thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 135,6 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, trên đất có căn nhà cấp 4. Sau khi xem nhà đất hai bên thỏa thuận và thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên là: 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng), nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, giá hợp đồng ghi thấp hơn thực tế là do hai bên thỏa thuận thống nhất ghi theo giá đất khung ở địa phương.

Ngày 24/12/2024 tôi có đặt cọc bằng tiền mặt cho bà Hoàng Thị Tuyết L số tiền là 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Có bà Bùi Thị N là hàng xóm của bà L làm chứng, vì số tiền trên bà L nói bà L lấy để trả nợ cho bà N số tiền nợ đã đến hạn trả nợ, nên khi nhận tiền của tôi bà L đã đưa trả nợ ngay cho bà N tại quán cà phê và bà L có nhờ bà N viết giấy nhận tiền số tiền mà tôi đã đưa cho bà L để đặt cọc mua nhà.

Ngày 26/12/2024 tôi và bà Hoàng Thị Tuyết L có đến Văn phòng công chứng V để làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đối với thửa đất trên. Sau khi thực hiện xong thủ tục công chứng tôi đã chuyển nốt số tiền theo thỏa thuận mua bán còn lại là 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng) bằng tài khoản của tôi cho bà L sau khi kiểm tra nhận đủ số tiền bà L đã bàn giao cho tôi đầy đủ giấy tờ có liên quan đến thửa đất trên để tôi đi làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

Ngày 27/12/2024 tôi đã đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T để nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên và đến ngày 03/01/2024 sau khi nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính tôi đã đi nộp tiền thuế và nộp lại giấy nộp tiền và được hẹn đến ngày 14/1/2024 nên nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/1/2025 đúng ngày trả bìa, tôi nhận được thông báo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T thông báo tài sản ở hồ sơ đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ- BPKCTT ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Đắk Lắk phong tỏa tài sản đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 583; tờ bản đồ số: 47; địa chỉ thửa đất: xã T, Thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 135,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021. Lý do có đơn của bà Tôn Nữ Thùy L khởi kiện với bà Hoàng Thị Tuyết L về kiện đòi tiền. Do vậy không thể thực hiện đăng ký biến động được.

Việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa tôi với bà L là hoàn toàn ngay tình và được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật; tôi đã giao đủ tiền cho bà L và bà L cũng đã bàn giao cho tôi đầy đủ giấy tờ liên quan

đến quyền sử dụng đất; tại thời điểm chuyển nhượng tài sản trên cũng không bị kê biên, phong tỏa; tài sản được quyền chuyển nhượng.

Hơn nữa Việc giao dịch chuyển nhượng giữa tôi với bà L diễn ra trong thời gian từ ngày 20/12 đến 26/12 là thời điểm bà L chưa có nghĩa vụ phải thanh toán bà L do vậy không thể nói bà L bán nhà cho tôi để tẩu tán tài sản, cũng như không có bất kỳ dấu hiệu nào cho thấy bà L tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà L.

Do đó để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của tôi được pháp luật bảo vệ và thừa nhận nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2024 giữa bà Hoàng Thị Tuyết L với bà Bùi Thị N đối với nhà đất tại thửa đất số 583; tờ bản đồ số: 47; địa chỉ thửa đất: xã T, Thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 135,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng Biên pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ – BPKCTT ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk)

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, tại phiên hòa giải, đơn khởi kiện phản tố và tại phiên tòa, bị đơn bà Hoàng Thị Tuyết L trình bày:

Vào ngày 26/12/2024, tôi có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47, tại xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 132779 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, thay đổi chủ sử dụng ngày 18/4/2022.

Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế đối với thửa đất nói trên là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng), tuy Nền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chỉ ghi giá chuyển nhượng theo giá Nhà nước là 300.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng V.

Sau khi công chứng hợp đồng bà Bùi Thị N mới chỉ thanh toán được cho tôi số tiền là 950.000.000 đồng (thông qua hình thức chuyển khoản đến số tài khoản 050068188234 đứng tên Hoàng Thị Tuyết L mở tại Ngân hàng Sacombank). Số tiền còn lại là 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), bà N chưa thanh toán cho tôi. Sau khi công chứng xong hợp đồng, mặc dù chưa được sự đồng ý của tôi, bà N đã tự ý mang các bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cước công dân của tôi đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục sang tên. Trên thực tế tôi cũng chưa giao nhận đất cho bà N, hiện nay thửa đất nói trên vẫn đang do tôi trực tiếp quản lý, sử dụng

Trước đó, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47, tại xã T, thành phố T được tôi thế chấp tại ngân hàng Sacombank phòng giao dịch L để vay số tiền 1.500.000.000 đồng, do đó để chuyển nhượng đất cho bà N, tôi đã vay của

bà Tôn Nữ Thùy L số tiền 1.500.000.000 đồng để trả vào Ngân hàng nhằm mục đích rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên ra để chuyển nhượng cho bà N. Tuy nhiên, do bà N chưa thanh toán đủ tiền cho tôi, nên tôi không có tiền để trả cho bà L, vì vậy bà L đã khởi kiện tôi tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đồng thời có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp phong tỏa đối với thửa đất đang đang tranh chấp. Ngày 10/01/2025, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ – BPKCTT theo yêu cầu của bà Tôn Nữ Thùy L, dẫn đến việc bà Bùi Thị N chưa hoàn thành được thủ tục sang tên trên GCNQSD đất.

Nay bà Bùi Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2024 giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị Tuyết L với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47 tại xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk thì ý kiến của tôi như sau:

Tôi đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Đối với số tiền 950.000.000 đồng mà bà N đã chuyển khoản cho tôi, tôi đồng ý trả lại cho bà N số tiền nói trên.

Việc bà Bùi Thị N cho rằng đã trả cho tôi số tiền 1.250.000.000 đồng thông qua bà Bùi Thị N để cản trừ nợ cho tôi thì tôi không đồng ý. Giấy nhận tiền đề ngày 24/12/2024 với nội dung bà N nhận của bà N số tiền 1.250.000.000 đồng để cản trừ vào khoản tiền tôi đang nợ của bà N là do bà N tự viết và tự ký, tôi không biết. Đối với các chứng từ bà N chuyển tiền cho tôi, tôi xác định trước đây tôi và bà N có quan hệ vay mượn với nhau, tuy Nên đây là quan hệ độc lập, không liên quan gì trong vụ án này.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N trình bày:

Tôi là hàng xóm của bà Hoàng Thị Tuyết L và không quen biết, không có mối quan hệ gì với bà Bùi Thị N. Khoảng đầu tháng 12/2024, tôi có cho bà Hoàng Thị Tuyết L vay số tiền 1.250.000.000 đồng. Việc vay mượn có lập thành văn bản.

Ngày 24/12/2024, tôi có cùng bà L đi đến quán cà phê gần nhà bà L để gặp bà Bùi Thị N. Tại đây, bà N đã giao cho bà L số tiền 1.250.000.000 đồng tiền mặt. Sau khi bà L đếm xong, bà L đã đưa lại toàn bộ số tiền nói trên cho tôi để trả vào khoản nợ trước đó đã vay và nhờ tôi viết Giấy nhận tiền. Khi tôi đang viết thì bà L đi về trước. Sau khi viết và ký giấy xong, tôi giao lại giấy nhận tiền cho bà N. Sau đó tôi mang tiền đi về, trên đường về ngang qua nhà bà L, tôi có nói bà L sang ký giấy cho bà N thì bà L nói là đang bận và sẽ sang ký sau. Sau đó, giữa bà N và bà L thỏa thuận như thế nào tôi không được rõ.

Sau khi nhận số tiền 1.250.000.000 đồng từ bà L, tôi đã đưa lại Giấy mượn tiền trước đó giữa tôi với bà L cho bà L và bà L đã xé bỏ, tuy Nên tôi có nội dung chuyển khoản số tiền 1.250.000.000 đồng cho bà L vay vào khoảng đầu tháng 12/2024 (theo các biên lai chuyển tiền mà tôi đã cung cấp cho Tòa án).

Tôi xác định nội dung Giấy nhận tiền ngày 24/12/2024 là do tôi viết và ký, mục đích để xác nhận cho việc nhận tiền bà N giao cho bà L, sau đó bà L trả cho tôi. Còn việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa bà N và bà L như thế nào thì tôi không biết và không liên quan.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Nữ Thùy L trình bày:

Vào ngày 24/12/2024 tôi có cho bà Hoàng Thị Tuyết L mượn số tiền 1.500.000.000 đồng để rút số tiền từ Ngân hàng Sacombank – Chi nhánh L ra công chứng bán sẽ thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng. Đến hạn ngày 26/12/2024 thì bà L chỉ thanh toán cho tôi 150.000.000 đồng và còn nợ 1.350.000.000 đồng. Tôi đã nhiều lần yêu cầu bà L trả cho tôi số tiền nói trên, tuy Nền bà L không trả nên tôi đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đăk Lăk). Trong quá trình giải quyết vụ án, tôi đã đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp phong tỏa đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47, tại xã T, thành phố T (nay là phường A, tỉnh Đăk Lăk). Ngày 10/01/2025, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ – BPKCTT phong tỏa đối với thửa đất nói trên.

Hiện nay, bà Hoàng Thị Tuyết L vẫn chưa trả tiền cho tôi nói trên, nên tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47, tại xã T, thành phố T (nay là phường A, tỉnh Đăk Lăk). Nay bà Bùi Thị N khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2024 giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị Tuyết L với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47 tại xã T, thành phố T, tỉnh Đăk Lăk (nay là phường A, tỉnh Đăk Lăk) thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật

Tại đơn trình bày ý kiến đề ngày 25/8/2025, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng V trình bày:

Văn phòng công chứng V, địa chỉ: lô 31-32 đường V, phường A, tỉnh Đăk Lăk (sau đây xin gọi tắt là Văn phòng) nhận được Thông báo thụ lý vụ án 320a/2025/TB-TLVA và giấy triệu tập ngày 22/8/2025 về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Đăk Lăk. Theo đó, Văn phòng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ việc nêu trên. Văn phòng xin trình bày với Quý Tòa như sau:

Ngày 26/12/2024, Văn phòng nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: bà Hoàng Thị Tuyết L với bà Bùi Thị N. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất: 583, Bản đồ số: 47, diện tích: 135,6 m²; địa chỉ: Xã T, Thành phố T, tỉnh Đăk Lăk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ132779 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, chỉnh lý biến động ngày 18/4/2022. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, thực hiện đúng các trình tự thủ tục theo quy định, yêu cầu của các ông bà nêu trên đã được Văn phòng chứng nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11121, quyền số 12/2024 TP/CC-SCC/HĐGD (có phô tô kèm theo)

- Văn phòng công chứng V khẳng định: Đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng. Tại thời điểm ký, điểm chỉ vào hợp đồng, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng là chính xác, hợp pháp. Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang (đồng thời điểm chỉ trang cuối) của hợp đồng; chữ ký, dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký, dấu điểm chỉ của các bên nêu trên; hợp đồng nêu trên được công chứng theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2025/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39, các Điều 144, 147, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2024 giữa bà Hoàng Thị Tuyết L với bà Bùi Thị N đối với nhà đất tại thửa đất số 583; tờ bản đồ số: 47; địa chỉ thửa đất: xã T, Thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 135,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, thay đổi chủ sử dụng ngày 18/4/2022.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị Tuyết L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2024 giữa bà Hoàng Thị Tuyết L với bà Bùi Thị N đối với nhà đất tại thửa đất số 583; tờ bản đồ số: 47; địa chỉ thửa đất: xã T, Thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 135,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, thay đổi chủ sử dụng ngày 18/4/2022 là vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị Tuyết L phải trả cho bà Bùi Thị N số tiền 950.000.000 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2025, nguyên đơn bà Bùi Thị N có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2024 giữa bà Hoàng Thị Tuyết L với bà Bùi Thị N đối với đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 583; tờ bản đồ số: 47; địa chỉ thửa đất: xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; diện tích: 135,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021. Bác toàn bộ đơn khởi kiện phản tố của bà Hoàng Thị Tuyết L về việc: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Bà L đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 950.000.000 đồng mà bà N đã chuyển khoản cho bà L.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ – BPKCTT ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện; đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá chứng cứ Kiểm sát viên đề nghị HĐXX Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự – Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 155/20254/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk - Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2024 được ký kết giữa bà Hoàng Thị Tuyết L với bà Bùi Thị N đối với nhà đất thửa đất số 583; tờ bản đồ số: 47; địa chỉ thửa đất: xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã T, tỉnh Đắk Lắk); Diện tích: 135,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, thay đổi chủ sử dụng ngày 18/4/2022. Buộc bà Hoàng Thị Tuyết L phải giao toàn bộ diện tích đất 135,6 m², và tài sản gắn liền trên đất cho bà Bùi Thị N.

Buộc bà Bùi Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hoàng Thị Tuyết L số tiền 1.250.000.000 đồng.

Bác toàn bộ đơn khởi kiện phản tố của bà Hoàng Thị Tuyết L về việc: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Đối với số tiền 1.250.000.000 đồng mà bà Bùi Thị N đã giao cho bà Bùi Thị N, bà N được quyền khởi kiện bà N bằng một vụ án độc lập.

Đối với việc bà Bùi Thị N cho rằng bà Hoàng Thị Tuyết L có vay tiền của bà, bà N được quyền khởi kiện bà L bằng một vụ án độc lập khi có đơn yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị N, thấy:

[2.1] Về nội dung, hình thức, hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 26/12/2024, bà Hoàng Thị Tuyết L có chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47; địa chỉ thửa đất tại xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; diện tích: 135,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, đăng ký chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Tuyết L ngày 01/4/2022, giữa hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2024 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000đồng và có công chứng tại Văn phòng công chứng V. Giá thực tế chuyển nhượng giữa hai bên thống nhất là 2.200.000.000đồng, việc chuyển nhượng là có thật và không có tranh chấp về giá trị chuyển nhượng, nội dung giao kết hợp đồng đầy đủ theo quy định tại các Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2024 được ký kết giữa bà Hoàng Thị Tuyết L với bà Bùi Thị N đối với nhà đất thửa đất số 583; tờ bản đồ số 47; địa chỉ thửa đất tại xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã T, tỉnh Đắk Lắk); diện tích 135,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, thay đổi chủ sử dụng ngày 18/4/2022 là vô hiệu do các bên giả tạo che giấu giá trị chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng thấp hơn giá hai bên thống nhất thỏa thuận là không phù hợp với diễn biến thực tế về việc thực hiện hợp đồng của các bên. Bởi lẽ, Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, trong thời gian thực hiện thủ tục sang tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất, thửa đất số 583; tờ bản đồ số 47 đã bị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ – BPKCTT theo yêu cầu của bà Tôn Nữ Thùy L dẫn đến xảy ra tranh chấp giữa bà Bùi Thị N và bà Hoàng Thị Tuyết L.

Nguyên đơn bà Bùi Thị N cho rằng đã thanh toán đầy đủ cho bà Hoàng Thị Tuyết L số tiền chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, trong đó 950.000.000 đồng chuyển khoản cho bà L và 1.250.000.000 đồng bà N trả cho bà L bằng tiền mặt thông qua bà Bùi Thị N. Bị đơn bà L thừa nhận có nhận của bà N số tiền 950.000.000 đồng, số tiền còn lại bà N chưa nhận.

Đối với số tiền 1.250.000.000 đồng, bà N xác định đã trả cho bà L bằng tiền mặt thông qua bà Bùi Thị N. Bà N xác nhận có nhận số tiền 1.250.000.000 đồng là tiền của bà N trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, bà N nhận số tiền này là để khấu trừ tiền bà L trước đây mượn của bà N (bà N chuyển khoản cho bà L mượn). Tuy nhiên, bà L không thừa nhận để cho bà N nhận tiền từ bà N để cân trừ nợ. Bà N cũng như bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự

đồng ý của bà L là bà N trả nợ thay cho bà L hoặc để bà N nhận số tiền chuyển nhượng đất 1.250.000.000 đồng nhằm cân trừ nợ. Do đó nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của bà N là chưa hoàn thành việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng về nội dung hợp đồng các bên đã ký là đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, Quyết định áp dụng Biên pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ – BPKCTT ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T hiện đã được hủy bỏ. Đồng thời bị đơn bà L cũng đã đưa cho nguyên đơn bà N các giấy tờ của bà L để bà N làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho nên cần buộc bà N tiếp tục tiếp tục thanh toán cho bà L số tiền còn lại 1.250.000.000 đồng và buộc bà L phải giao cho bà N đất và tài sản gắn liền với đất là phù hợp đúng theo quy định của pháp luật.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 16/3/2026 thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47, địa chỉ tại 114 đường A, thôn 2, xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường A, tỉnh Đắk Lắk) có diện tích thực tế là 135,6m² (bao gồm cả phần diện tích 24,7m², nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông, bằng diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 135,6m²), lô đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường, phía Tây giáp thửa 161, phía Nam giáp đất ông Q (thửa 584), Phía Bắc giáp đất ông L (thửa 159). Tài sản trên đất gồm 01 căn nhà xây cấp 4 đã được xây hết diện tích đất, mái lợp tôn, trần thạch cao, nền lát gạch, cửa kính + cửa cuốn.

Từ những phân tích nhận định trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2024 được ký kết giữa bà Hoàng Thị Tuyết L với bà Bùi Thị N đối với nhà đất thửa đất số 583; tờ bản đồ số 47; địa chỉ thửa đất tại xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã T, tỉnh Đắk Lắk); Diện tích 135,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, thay đổi chủ sử dụng ngày 18/4/2022.

Bác toàn bộ đơn khởi kiện phản tố của bà Hoàng Thị Tuyết L về việc: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Bà L đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 950.000.000 đồng mà bà N đã chuyển khoản cho bà L.

Đối với số tiền 1.250.000.000 đồng mà bà Bùi Thị N đã giao cho bà Bùi Thị N, bà N được quyền khởi kiện bà N bằng một vụ án độc lập.

Đối với việc bà Bùi Thị N cho rằng bà Hoàng Thị Tuyết L có vay tiền của bà, bà N được quyền khởi kiện bà L bằng một vụ án độc lập khi có đơn yêu cầu.

[2.2]. Về yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng Biên pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ – BPKCTT ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, HĐXX xét thấy: Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được ban hành độc lập, được thực hiện theo trình tự, thủ tục riêng biệt, là đối tượng của khiếu nại, kiến nghị chứ không phải là đối tượng khởi kiện. Đồng thời quyết định khẩn cấp này hiện nay Tòa án nhân dân khu vực 1 - tỉnh Đắk Lắk đã hủy bỏ theo Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2025/QĐ-BPKCTT ngày 22/10/2025. Do đó, HĐXX không đề cập xem xét.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc là 5.000.000đồng. Bà N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 5.000.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N được chấp nhận nên bị đơn bà Hoàng Thị Tuyết L phải chịu 5.000.000đồng. Bà L có nghĩa vụ phải trả lại cho bà N số tiền chi phí tố tụng mà bà N đã nộp là 5.000.000đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên cần tính lại án phí cho phù hợp. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận bị đơn bà Hoàng Thị Tuyết L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000326 ngày 22 tháng 8 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh L.

Nguyên đơn bà Bùi Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 49.500.000 đồng đối với số tiền 1.250.000.000đồng phải trả cho bà L, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001287 ngày 16/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đắk Lắk). Bà Bùi Thị N tiếp tục phải nộp 49.200.000 đồng đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn bà Bùi Thị N không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 155/20254/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39, các Điều 144, 147, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Các Điều 6, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 129, 132, 500, 501, 502, 503 Bộ Luật dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N về việc: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2024 giữa bà Hoàng Thị Tuyết L với bà Bùi Thị N đối với diện tích đất 135,6 m², thửa đất số 583; tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, thay đổi chủ sử dụng ngày 18/4/2022, tọa lạc tại xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường A, tỉnh Đắk Lắk) có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Bùi Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hoàng Thị Tuyết L số tiền

1.250.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm năm mươi triệu 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 Bộ luật dân sự.

Buộc bà Hoàng Thị Tuyết L phải giao toàn bộ diện tích đất 135,6 m², lô đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường, phía Tây giáp thửa 161, phía Nam giáp đất ông Q (thửa 584), Phía Bắc giáp đất ông L (thửa 159) và tài sản gắn liền trên đất gồm 01 căn nhà xây cấp 4 đã được xây hết diện tích đất, mái lợp tôn, trần thạch cao, nền lát gạch, cửa kính + cửa cuốn, thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số: 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, thay đổi chủ sử dụng ngày 18/4/2022, tọa lạc tại xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường A, tỉnh Đắk Lắk) cho bà Bùi Thị N.

Bị đơn có nghĩa vụ phối hợp cùng nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho nguyên đơn. Nếu bị đơn không phối hợp, thì nguyên đơn có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên.

[2]. Bác yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị Tuyết L về việc:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2024 giữa bà Hoàng Thị Tuyết L với bà Bùi Thị N đối với nhà đất tại thửa đất số 583; tờ bản đồ số 47; địa chỉ thửa đất tại xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích 135,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 132779, số vào sổ: CS-31841 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2021, thay đổi chủ sử dụng ngày 18/4/2022 là vô hiệu.

Đối với số tiền 1.250.000.000 đồng mà bà Bùi Thị N đã giao cho bà Bùi Thị N, bà N được quyền khởi kiện bà N bằng một vụ án độc lập, khi có đơn yêu cầu.

Đối với việc bà Bùi Thị N cho rằng bà Hoàng Thị Tuyết L có vay tiền của bà, bà N được quyền khởi kiện bà L bằng một vụ án độc lập, khi có đơn yêu cầu.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc là 5.000.000 đồng. Bà N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận bà L có nghĩa vụ phải trả lại cho bà N số tiền chi phí tố tụng bà N đã nộp là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Nguyên đơn bà Bùi Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 49.500.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001287 ngày 16/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực M – Đắk Lắk). Bà Bùi Thị N tiếp tục phải nộp 49.200.000 đồng (*Bốn mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Hoàng Thị Tuyết L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*)

tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000326 ngày 22 tháng 8 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh L.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Bùi Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà N được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà N nộp theo biên lai số 0002292 ngày 14/10/20245 của Thi hành án dân sự tỉnh L.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS 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 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS./.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm –TAND Tối cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh L;
- 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)

Bùi Quốc Hà

