TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **112**/2026/DS-PT Ngày: 10 – 02 – 2026 *V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Ngọc Minh.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr, ông Nguyễn Duy Thuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 548/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025, về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"*. Do có kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2026/QĐXX-PT ngày 12/01/2026 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 107/2026/QĐ-HPT ngày 30/01/2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Ngô Thị L, sinh năm 1965 (vắng mặt); Địa chỉ: Số A, tổ C, thôn T, xã Q, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Bà Phạm Thị Hồng N, sinh năm 2003 (có mặt); địa chỉ: Số I P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:

- Bà Vũ Thị Kim T (vắng mặt) – Luật sư thuộc Công ty L4 và cộng sự, Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số I P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Lê Xuân Anh P (có mặt) – Luật sư thuộc Công ty L4 và cộng sự, Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số C L, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn:** Ông Phạm Tấn P1, sinh năm 1959 (vắng mặt) và bà Trần Thị Thanh L1, sinh năm 1964 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số B, thôn T, xã Q, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của ông P1, bà L1: Ông Văn Công M (có mặt); địa chỉ: Số A P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1, bà L1: Ông Lê Quang T1 (có mặt) – Luật sư thuộc Công ty L5 – chi nhánh Đ, Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Số A P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Ông Ngô Văn C, sinh năm 1966 (vắng mặt); Địa chỉ: Số A, tổ C, thôn T, xã Q, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Lê Thị L2, sinh năm 1997 (vắng mặt); địa chỉ: Số C L, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Phạm Tấn B, sinh năm 1990 (vắng mặt);

3. Ông Phạm Tấn V, sinh năm 1988 (vắng mặt);

4. Bà Phạm Thị Cẩm D, sinh năm 1984 (vắng mặt);

5. Bà Phạm Thị Cẩm H, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B, thôn T, xã Q, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, ông V, bà D, bà H: Ông Văn Công M (có mặt); địa chỉ: Số A P, phường B, Đắk Lắk.

6. Văn phòng C1; địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P2 (vắng mặt)

7. Ngân hàng TMCP Q1

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Văn T2 (vắng mặt); địa chỉ: số C H, phường B, Đắk Lắk
- Bà Nguyễn Thị Thu T3 (có mặt); địa chỉ: Số F H, xã Q, tỉnh Đắk Lắk
- Ông Đinh Hồng H1 (vắng mặt) và bà Đỗ Thu T4 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số A L, phường Y, thành phố Hà Nội

8. Ngân hàng N2

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế N1, sinh năm 1977 (có mặt); địa chỉ: Số A H, xã Q, tỉnh Đắk Lắk.

*** *Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà Ngô Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 10/9/2018 gia đình bà Ngô Thị L có gửi 65 tấn cà phê nhân cho vợ chồng ông Phạm Tấn P1, bà Trần Thị Thanh L1 (tên thường gọi là Trần Thị L1 làm

nghề buôn bán nông sản) hình thức gửi do hai bên thỏa thuận, cụ thể; Gửi 1 tấn thì năm sau lấy lãi 1,1 tấn khi nào cần tiền thì gia đình bà Ngô Thị L bà Ngô Thị L sẽ chốt giá nhân với số lượng cà phê để lấy tiền, việc gửi giữ có lập thành văn bản là "giấy nhận gửi cà phề" có đầy đủ chữ ký của bà Trần Thị Thanh L1 và ông Phạm Tấn P1.

Đến năm 2020 bà Trần Thị Thanh L1 có dấu hiệu vỡ nợ, vợ chồng bà Ngô Thị L yêu cầu bà Trần Thị Thanh L1 trả nợ thì đến ngày 01/6/2020 vợ chồng bà Trần Thị Thanh L1 trả cho vợ chồng bà Ngô Thị L 49 tấn cà phê và còn nợ lại 16 tấn cà phê nhân, hẹn trả dần số nợ còn lại nhưng sau đó bà Ngô Thị L nhiều lần yêu cầu ông P1, bà L không thực hiện việc trả nợ.

Tuy nhiên bà Ngô Thị L được biết trước đó không lâu vào ngày 09/4/2020 tại Văn phòng C1 vợ chồng ông P1, bà L đã lập hợp đồng tặng cho tất cả tài sản cho ông Phạm Tấn B, là con ruột của ông P1, bà L, cụ thể gồm các tài sản sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR647012 do UBND huyện C cấp ngày 26/6/2014 đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ 16, diện tích 1.010m^2 tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 30/11/2020 ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Cẩm H, là con gái của ông P1, bà L và chị gái của ông B, thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1 – chi nhánh Đ, phòng G M'gar
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR647011 do UBND huyện C cấp ngày 26/6/2014 đối với thửa đất số 277a, tờ bản đồ 16, diện tích 3.760m^2 tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 25/5/2020 đã cấp đổi thành giấy chứng nhận số CU308878, thửa đất số BR647011, ông B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Hồ Thị H2, bà Nguyễn Thị Tường V1, trú tại: Phường T, thành phố B.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M872632 do UBND huyện C cấp ngày 31/7/1997 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ 21, diện tích 6.270m^2 tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 18/12/2020 tại Văn phòng C2 ông Phạm Tấn B đã làm thêm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông Phạm Tấn V là em trai ông B và là con của ông P1, bà L, đã cấp đổi thành thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9, diện tích 6.927m^2 , giấy chứng nhận CY 176408 ngày 05/01/2021, thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng N2 – phòng G M'gar.

Việc ông Phạm Tấn P1 và bà Trần Thị Thanh L1 làm hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất cho thành viên trong gia đình là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà Ngô Thị L

Ngay khi phát hiện sự việc trên bà Ngô Thị L đã nộp đơn khởi kiện vợ chồng ông P1, bà L ra trước Tòa án để đòi lại tài sản của gia đình, tại bản án số thẩm số

82/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar và bản án số 124/2023DS-PT ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đều tuyên xử " Buộc bà Trần Thị Thanh L1 và ông Phạm Tấn P1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị L và ông Ngô Văn C 16 tấn cà phê nhân. Tuy nhiên khi chuyển sang giai đoạn thi hành án thì ngày 29/7/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar đã ra công văn số 1376/TB-CCTHADS với nội dung "Ngoài tài sản mà bà Trần Thị Thanh L1 và ông Phạm Tấn P1 trước đây đã chuyển nhượng, tặng cho người khác thì bà Trần Thị Thanh L1 và ông Phạm Tấn P1 không còn đăng ký bất kỳ tài sản gì có giá trị để đảm bảo thi hành án…"

Nhận thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng trên vợ chồng bà L1, ông P1 vẫn còn đang nợ bà Ngô Thị L 16 tấn cà phê nhân, ông P1, bà L vì không muốn trả nợ nên đã tặng cho toàn bộ tài sản cho con ruột để khi bà L khởi kiện tới Tòa án thì vợ chồng ông P1, bà L cũng không còn tài sản gì để thi hành án. Ngoài ra sau khi thực hiện tặng cho các quyền sử dụng đất nêu trên thì ông P1, bà L vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất.

Do đó việc tặng cho tài sản nói trên của ông Phạm Tấn P1 và bà Trần Thị Thanh L1 là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà Ngô Thị L

Nay bà Ngô Thị L khởi kiện vợ chồng ông Phạm Tấn P1 và bà Trần Thị Thanh L1 ra trước Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk đề nghị quý tòa áp dụng khoản 2 Điều 124, khoản 1 Điều 407 Bộ luật dân sự 2015, tuyên:

1. Hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất số M872632, BR647011, BR647012 được ký kết ngày 09/4/2020 giữa hộ gia đình ông Phạm Tấn P1 và bà Trần Thị Thanh L1 và ông Phạm Tấn B vô hiệu

2. Hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất số M872632 (đã cấp đổi thành giấy chứng nhận số CY176408) giữa ông Phạm Tấn B và ông Phạm Tấn V vô hiệu

3. Hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất số BR647012 giữa ông Phạm Tấn B và bà Phạm Thị Cẩm H vô hiệu

Để đảm bảo tài sản của vợ chồng ông P1, bà L1 có thể thi hành án hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho bà Ngô Thị L.

**** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị L đề nghị tòa án "Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết ngày 09/4/2020 giữa vợ chồng ông Phạm Tấn P1 và bà Trần Thị Thanh L1 cho ông Phạm Tấn B vô hiệu" tôi cho rằng yêu cầu này là không có cơ sở, vì những lý do sau đây:

Thứ nhất: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 05011 được ký vào ngày 09/4/2020 tại Văn Phòng C1 đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Về mặt chủ thể: Trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đã có đầy đủ các thành viên trong Hộ gia đình ông P1, bà L1 tham gia ký kết. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các thành viên trong hộ gia đình ông P1 đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

- Về mặt hình thức: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên đã được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định.

- Về nội dung: nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các quyền sử dụng đất trong hợp đồng tặng cho ngày 09/4/2020 đều thuộc quyền sở hữu của Hộ gia đình ông P1, bà L1. Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho, tài sản tặng cho không xảy ra tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Sau khi tiếp nhận hợp lệ hồ sơ tặng cho của hộ gia đình ông P1, Chi nhánh văn phòng Đ1 đã cập nhật chỉnh lý, thay đổi chủ sở hữu sang tên cho ông Phạm Tấn B vào ngày 13/4/2020.

Thứ hai: Hộ gia đình ông P1, bà L1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông B vào ngày 09/04/2020, tại thời điểm này, tòa án chưa thụ lý vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn và vợ chồng ông Phạm Tấn P1, bà Trần Thị Thanh L1. Sau này, vụ việc mới được tòa án nhân dân huyện Cư M’gar thụ lý giải quyết theo thông báo thụ lý vụ án dân sự số 168/2022/TLDS-ST ngày 23/5/2022.

Mãi đến ngày 19/10/2022, Toà án nhân dân huyện Cư M'gar mới xét xử sơ thẩm vụ việc tranh chấp nói trên bằng Bản án sơ thẩm số 82/2022/DS-ST; Do có kháng cáo nên Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xem xét và tiếp tục giải quyết vụ việc bằng bản án phúc thẩm số 124/2023/DS-PT ngày 15/3/2023.

Như vậy, thời điểm Hộ gia đình bà Trần Thị Thanh L1 và ông Phạm Tấn P1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là ông Phạm Tấn B, là trước thời điểm phát sinh tranh chấp, trước thời điểm nguyên đơn khởi kiện bị đơn tại Tòa án vì vậy giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết ngày 09/4/2020 của gia đình ông Phạm Tấn P1, bà Trần Thị Thanh L1 trên không được xem là tẩu tán tài sản.

Ba là: Vì việc ông Phạm Tấn B là chủ sử dụng tài sản là hợp pháp như phân tích trên nên sau đó ông B tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số M 872632 cho ông Phạm Tấn V là quyền tự định đoạt của ông B.

Từ những căn cứ nêu trên, kính đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tấn V, Phạm Tấn B, Phạm Thị Cẩm H, bà Phạm Thị Cẩm D trình bày:***

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị L đề nghị tòa án "Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết ngày 09/4/2020 giữa vợ chồng ông Phạm Tấn P1 và bà Trần Thị Thanh L1 cho ông Phạm Tấn B vô hiệu" tôi cho rằng yêu cầu này là không có cơ sở, vì những lý do sau đây:

Thứ nhất: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 05011 được ký vào ngày 09/4/2020 tại Văn Phòng C1 đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Về mặt chủ thể: Trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đã có đầy đủ các thành viên trong Hộ gia đình ông P1, bà L1 tham gia ký kết. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các thành viên trong hộ gia đình ông P1 đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

- Về mặt hình thức: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên đã được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định.

- Về nội dung: nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các quyền sử dụng đất trong hợp đồng tặng cho ngày 09/4/2020 đều thuộc quyền sở hữu của Hộ gia đình ông P1, bà L1. Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho, tài sản tặng cho không xảy ra tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Sau khi tiếp nhận hợp lệ hồ sơ tặng cho của hộ gia đình ông P1, Chi nhánh văn phòng Đ1 đã cập nhật chỉnh lý, thay đổi chủ sở hữu sang tên cho ông Phạm Tấn B vào ngày 13/4/2020.

Thứ hai: Hộ gia đình ông P1, bà L1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông B vào ngày 09/04/2020, tại thời điểm này, tòa án chưa thụ lý vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn và vợ chồng ông Phạm Tấn P1, bà Trần Thị Thanh L1. Sau này, vụ việc mới được tòa án nhân dân huyện Cư M'gar thụ lý giải quyết theo thông báo thụ lý vụ án dân sự số 168/2022/TLDS-ST ngày 23/5/2022.

Mãi đến ngày 19/10/2022, Toà án nhân dân huyện Cư M'gar mới xét xử sơ thẩm vụ việc tranh chấp nói trên bằng Bản án sơ thẩm số 82/2022/DS-ST; Do có kháng cáo nên Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xem xét và tiếp tục giải quyết vụ việc bằng bản án phúc thẩm số 124/2023/DS-PT ngày 15/3/2023.

Như vậy, thời điểm Hộ gia đình bà Trần Thị Thanh L1 và ông Phạm Tấn P1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là ông Phạm Tấn B, là trước thời điểm phát sinh tranh chấp, trước thời điểm nguyên đơn khởi kiện bị đơn tại Tòa án vì vậy giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết ngày 09/4/2020 của gia đình ông Phạm Tấn P1, bà Trần Thị Thanh L1 trên không được xem là tẩu tán tài sản.

Ba là: Vì việc ông Phạm Tấn B là chủ sử dụng tài sản là hợp pháp như phân tích trên nên sau đó ông B tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số M 872632 cho ông Phạm Tấn V là quyền tự định đoạt của ông B. Tặng cho quyền sử dụng quyền sử dụng BR647012 cho bà Phạm Thị Cẩm H là quyền tự định đoạt của ông B. Ông Phạm Tấn V, bà Phạm Thị Cẩm H là người nhận lại tài sản từ ông Phạm Tấn B một cách hợp pháp nên ông V là người thứ ba ngay tình.

Từ những căn cứ nêu trên, kính đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1 trình bày:***

I. Về thông tin quan hệ tín dụng tại MB

1. Phạm Thị Cẩm H vay vốn tại MB thông qua việc giao kết Hợp đồng cho vay số 186995.20.343.8605540.TD ngày 03/12/2020 với một số nội dung cụ thể như sau:

- Mục đích vay: thanh toán một phần chi phí mua bất động sản.
- Giải ngân qua VBNN ngày 03/12/2020 với số tiền: 450.000.000 đồng.
- Thời hạn khoản vay: 240 tháng.
- Thông tin dư nợ tạm tính đến 19/5/2025: Tổng dư nợ là: 369.341.260 đồng (Nợ nhóm 1), cụ thể: Nợ gốc: 360.000.000 đồng, Nợ lãi: 9.341.260 đồng..

2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

- Tài sản bảo đảm (TSBĐ) là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 38 tại xã Q, huyện C, Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR647012 do UBND huyện C cấp ngày 26/6/2014, xác nhận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Cẩm H ngày 30/11/2020.
- Tài liệu thể hiện:

+ Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR647012

+ Hợp đồng thế chấp số 193766.20.343.8605540.BĐ ngày 03/12/2020

+ Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/12/2020.

* Ý kiến của MB tham gia tố tụng

Căn cứ Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự, MB có ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn liên quan tài sản là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 38 tại xã Q, huyện C, Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR647012 đang thế chấp tại MB như sau:

1. Đối với các yêu cầu khởi kiện (liên quan thửa đất 282 đang thế chấp tại MB): yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 09/4/2020 giữa hộ gia đình ông Phạm Tấn P1 cho ông Phạm Tấn B.

Yêu cầu của Nguyên đơn (Nguyên đơn căn cứ Khoản 2 Điều 124 BLDS năm 2015 quy định: "2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu") là không có căn cứ:

- Hợp đồng tặng cho đã được các bên giao dịch thực hiện ký kết bằng văn bản, công chứng và đã được Cơ quan Nhà nước xác nhận cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng quy định: Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 09/4/2020 giữa hộ gia đình ông Phạm Tấn P1 cho ông Phạm Tấn B được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 xác nhận làm căn cứ cho việc chứng nhận QSDĐ cho ông Phạm Tấn B ngày 13/4/2020.

- Tại thời điểm giao kết hợp đồng tặng cho, các bên không thực hiện giao dịch nào khác liên quan đến tài sản này nên không có căn cứ xác định Hợp đồng tặng cho là giả tạo.

- Các bên trong các giao dịch không phản đối/phủ nhận giao dịch đã thực hiện (không có tranh chấp).

- Không có căn cứ xác định ông P1, bà L thực hiện hợp đồng tặng cho nhằm trốn tránh nghĩa vụ: Căn cứ thông tin Nguyên đơn cung cấp, nghĩa vụ của ông P1, bà L được xác định theo Bản án phúc thẩm số 124/2023/DS-PT ngày 15/3/2023 của TAND tỉnh Đắk Lắk (phán quyết có hiệu lực pháp luật) nhưng hợp đồng tặng cho được thực hiện từ năm 2020 (trước rất lâu thời điểm xác định nghĩa vụ của ông P1, bà L).

- Tài sản đã được chuyển nhượng hoàn thành cho bà H (nêu phần sau) và hiện đang được thế chấp để bảo đảm khoản nợ tại MB. MB nhận thế chấp thông qua hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và ngay tình nên được bảo vệ theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 BLDS 2015 về Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu: "2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển

giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu".

2. Đối với các yêu cầu khởi kiện (liên quan thửa đất 282 đang thế chấp tại MB): yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với các giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/11/2020 giữa ông B và bà Phạm Thị Cẩm H

Yêu cầu của Nguyên đơn (Nguyên đơn căn cứ Khoản 2 Điều 124 BLDS năm 2015 quy định: "2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu") là không có căn cứ:

- Hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên giao dịch thực hiện ký kết bằng văn bản, công chứng và đã được Cơ quan Nhà nước xác nhận cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng quy định: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/11/2020 giữa ông B và bà Phạm Thị Cẩm H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 xác nhận làm căn cứ cho việc chứng nhận QSDĐ cho bà Phạm Thị Cẩm H ngày 30/11/2020.

- Tại thời điểm giao kết hợp đồng tặng cho, các bên không thực hiện giao dịch nào khác liên quan đến tài sản này nên không có căn cứ xác định Hợp đồng tặng cho là giả tạo.

- Các bên trong các giao dịch không phản đối/phủ nhận giao dịch đã thực hiện (không có tranh chấp). Hiện bà H (người nhận chuyển nhượng) đang quản lý, sử dụng tài sản nên có căn cứ xác định các giao dịch là có thật và phù hợp với thực tế khách quan, không phải là giao dịch giả tạo.

- Không có căn cứ xác định ông B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ do ông B không phát sinh nghĩa vụ gì đối với Nguyên đơn.

MB đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn liên quan đến thửa đất 282 đang thế chấp tại MB, bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của MB.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 trình bày:***

Ngày 07/6/2021 ông Phạm Tấn V và bà Nguyễn Thị Quỳnh L3 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 176408 số vào sổ CS05929 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/01/2021 cho ông Phạm Tấn V theo hợp đồng thế chấp số 241057705/HĐTC giữa bên thế chấp là ông Phạm Tấn V và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N2 – chi nhánh huyện C, bắc Đ, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 07/6/2021

và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 ngày 07/6/2021 để vay vốn tại ngân hàng từ năm 2021 đến nay.

Gần nhất là ngày 07/3/2024 ông Phạm Tấn V, bà Nguyễn Thị Quỳnh L3 giao kết hợp đồng tín dụng số 5206LAV202400342 với Ngân hàng N2 – chi nhánh huyện C, bắc Đ, số tiền vay hạn mức là 150.000.000 đồng, mục đích vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh và tiêu dùng đời sống, thời hạn của hạn mức là 36 tháng kể từ ngày 07/3/2024 đến ngày 07/3/2027, thời điểm nhận nợ và số tiền nhận nợ: ngày 06/3/2025 nhận nợ số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, kỳ hạn trả gốc ngày 06/3/2026 trả gốc 50.000.000 đồng, ngày 06/3/2027 trả gốc 50.000.000 đồng, ngày 06/3/2028 trả gốc 50.000.000 đồn, kỳ hạn trả lãi 3 tháng 01 lần vào ngày 06 của kỳ tính lãi, lãi suất trong hạn 11%, lãi phạt quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả 10%/năm số tiền chậm trả lãi. Tính đến ngày 08/4/2025 ông V, bà Q còn nợ ngân hàng số tiền 151.536.986 đồng.

Việc Ngân hàng cấp tín dụng cho ông Phạm Tấn V, bà Nguyễn Thị Quỳnh L3 được thực hiện theo đúng quy trình, thủ tục và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật hiện hành, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án đúng quy định và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:***

Ngày 09/4/2020 Văn phòng C1 tiếp nhận yêu cầu chứng nhận việc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Tấn P1, tài sản tặng cho là các quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

1. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR647012 do UBND huyện C cấp ngày 26/6/2014

2. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR647011 do UBND huyện C cấp ngày 26/6/2014

3. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số M872632 do UBND huyện C cấp ngày 31/12/1997

Dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng như quyền sử dụng đất tặng cho, việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất, trách nhiệm nộp thuế lệ phí, phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng, cam đoan các bên … Sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan Văn phòng C1 đã soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho các bên, trước khi công chứng hợp đồng văn phòng đã giải thích rõ cho các bên về quyền và nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất và đã ký tên vào hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng tặng cho là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật về

công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên.

Nay bà Ngô Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng 05014, quyển số 4TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2020 do Văn phòng C1 chứng nhận là không có cơ sở, kính đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk đã quyết định:***

- Căn cứ khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155; Điều 161; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 117; Điều 132; Điều 401; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 75 Luật thi hành án dân sự

- Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013

- Áp dụng khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH 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 Toà án.

Tuyên xử: *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Thị L về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 127, tờ bản đồ số 21 (cấp đổi thành thửa số 5, tờ bản đồ số 9); thửa đất số 277a, tờ bản đồ số 16 cấp đổi thành thửa số 770, tờ bản đồ số 16); thửa đất số 254 tờ bản đồ số 16 (cấp đổi thành thửa số 282, tờ bản đồ số 38) tại xã Q, huyện Cư M'gar giữa hộ gia đình ông Phạm Tấn P1 và bà Trần Thị Thanh L1 và ông Phạm Tấn B do Văn phòng C1 chứng thực ngày 09/4/2020; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn B và ông Phạm Tấn V đối với 127, tờ bản đồ số 21 (cấp đổi thành thửa số 5, tờ bản đồ số 9) tại xã Q, huyện C do Văn phòng C2 chứng thực ngày 18/12/2020; Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn B và bà Phạm Thị Cẩm H đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 16 (cấp đổi thành thửa số 282, tờ bản đồ số 38) tại xã Q, huyện C (nay là xã Q, tỉnh Đắk Lắk) do Văn phòng C2 chứng thực ngày 25/11/2020.*

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

Ngày 20/10/2025, nguyên đơn bà Ngô Thị L kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Tại phiên toà phúc thẩm:***

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, đơn kháng cáo về đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1 và Ngân hàng N2 giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị L đã được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn giữ nguyên quan điểm trình bày như ở cấp phúc thẩm và các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Giữa nguyên đơn bà Ngô Thị L và bị đơn ông Phạm Tấn P1, bà Trần Thị Thanh L1 tồn tại quan hệ gửi giữ cà

phê nhân. Quan hệ này đã được xem xét, giải quyết trong vụ án "Tranh chấp đòi lại tài sản" và được Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 124/2023/DS-PT ngày 15/3/2023.

Theo nội dung bản án phúc thẩm nêu trên, nguyên đơn trình bày rằng ngày 01/6/2020 các bên đã tiến hành đối chiếu, thỏa thuận phương thức giải quyết nghĩa vụ, theo đó bị đơn thống nhất chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng thửa đất số 394B, tờ bản đồ số 10, diện tích 192 m², tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 285874 ngày 09/12/2009 cho ông P1, bà Thanh L1) để khấu trừ giá trị tương ứng với 49 tấn cà phê nhân đã gửi. Sau khi đối trừ, các bên xác định bị đơn còn phải hoàn trả cho nguyên đơn 16 tấn cà phê nhân và bị đơn xin nguyên đơn cho trả dần trong các năm tiếp theo thì được nguyên đơn đồng ý.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy thỏa thuận ngày 01/6/2020 nêu trên được xác lập sau thời điểm ông Phạm Tấn P1, bà Trần Thị Thanh L1 cùng các con là bà Phạm Thị Cẩm D, bà Phạm Thị Cẩm H, ông Phạm Tấn V lập hợp đồng tặng cho ông Phạm Tấn B quyền sử dụng các thửa đất số 254, 277A và 127 vào ngày 09/4/2020. Như vậy, tại thời điểm bị đơn thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất thì giữa các bên chưa có thỏa thuận cụ thể về việc khấu trừ tài sản, chưa xác định rõ nghĩa vụ còn phải tiếp tục thực hiện và nguyên đơn cũng chưa khởi kiện bị đơn để yêu cầu hoàn trả 16 tấn cà phê nhân.

Mặt khác, các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/4/2020 đều được lập thành văn bản, được công chứng theo đúng quy định của pháp luật; các chủ thể tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung và mục đích của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm giao kết, các quyền sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký sang tên cho bên nhận tặng cho theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật.

Do đó, các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/4/2020 bảo đảm đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự. Ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn tặng cho quyền sử dụng đất cho ông B nhằm tẩu tán toàn bộ tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ 16 tấn cà phê nhân đối với nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị L mà cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Ngô Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị L.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk.

Tuyên xử:

- Áp dụng khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155; Điều 161; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 117; Điều 132; Điều 401; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 75 Luật thi hành án dân sự

- Áp dụng Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013

- Áp dụng Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH 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 Toà án.

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Thị L về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 127, tờ bản đồ số 21 (cấp đổi thành thửa số 5, tờ bản đồ số 9); thửa đất số 277a, tờ bản đồ số 16 cấp đổi thành thửa số 770, tờ bản đồ số 16); thửa đất số 254 tờ bản đồ số 16 (cấp đổi thành thửa số 282, tờ bản đồ số 38) tại xã Q, huyện Cư M'gar giữa hộ gia đình ông Phạm Tấn P1 và bà Trần Thị Thanh L1 và ông Phạm Tấn B do Văn phòng C1 chứng thực ngày 09/4/2020; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn B và ông Phạm Tấn V đối với 127, tờ bản đồ số 21 (cấp đổi thành thửa số 5, tờ bản đồ số 9) tại xã Q, huyện C do Văn phòng C2 chứng thực ngày 18/12/2020; Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn B và bà Phạm Thị Cẩm H đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 16 (cấp đổi thành thửa số 282, tờ bản đồ số 38) tại xã Q, huyện C (nay là xã Q, tỉnh Đắk Lắk) do Văn phòng C2 chứng thực ngày 25/11/2020.

[2] Về án phí:

Nguyên đơn bà Ngô Thị L phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo các biên lai thu số 008009 ngày 24/10/2024, số 0014689 ngày 28/02/2025 và số 0003241 ngày 24/10/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Đắk Lắk). Như vậy, bà Ngô Thị L được nhận lại số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

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

Nơi nhận:
- Toà PT-TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 3 – Đắk Lắk;
- VKND khu vực 3 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 3 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Lê Ngọc Minh