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

Bản án số: **272**/2026/DS-PT
Ngày 14 - 5 -2026.

V/v yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

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 Nguyễn Thị Nhung.

Các Thẩm phán: Ông Lý Thơ Hiền;

Ông Trần Minh Quang.

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Bích Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2026/TLPT-DS ngày 05/02/2026 về việc *"Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DSST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2026/QĐXX-PT ngày 23/3/2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 264/2026/QĐ-PT ngày 21/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị P; địa chỉ: Số G, thôn H, xã C, huyện E (nay là xã E) tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Nhật T; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K (nay là xã E) tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đồng Thị T1, sinh năm 1959; địa chỉ: Khối B, thị trấn E, huyện E (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

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

- Ông Phạm Hải D, sinh năm 1974; địa chỉ: Khối B, thị trấn E, huyện E (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Văn phòng C. Trụ sở: Số D, Nguyễn Tất T2, thị trấn E, huyện E (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1969 (có mặt) và ông Nguyễn Viết L (vắng mặt); địa chỉ: Thôn F, xã E, huyện K (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Trường V, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn F, xã E, huyện K (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin từ chối tham gia tố tụng.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần C1

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân T3 - Chức vụ: Trưởng phòng G - Ngân hàng Thương mại cổ phần C1 - Chi nhánh Đ1- Phòng G. Trụ sở: Thị trấn E, huyện E (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Đức L1, sinh năm 1992 và bà Võ Thị P1, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện E (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị P2, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện E (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Vũ Ngọc T4, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A, đường Q, thị trấn E, huyện E (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh K. Trụ sở: Thị trấn P, huyện K (nay là xã K), tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại đơn khởi kiện, tại bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa ông Lê Nhật T trình bày:*

Vào ngày 26/09/2019, bà Lê Thị P đã ký với ông Phạm Hải D một Hợp đồng ủy quyền có nội dung bà Lê Thị P ủy quyền cho ông D một lô đất có thông tin "thửa đất số 370, tờ bản đồ số 18, diện tích 400m^2, đất tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Sở T5 cấp GCNQSDĐ số CM 258247, ngày 09/04/2018".

Ngày 28/09/2019 thì tài sản là lô đất của bà Lê Thị P đã bị xâm hại khi mà bà B thực hiện một số giao dịch để giúp ông D mà theo lời bà B là ông D đã nhờ bà B "đứng đất giùm". Việc bà B đứng đất giùm để giúp ông D được thực hiện thông qua các giao dịch dân sự phức tạp mà cá nhân bà Nguyễn Thị B đã lạm dụng quyền dân sự của mình gây thiệt hại cho bà Lê Thị P. Cụ thể khi mà chỉ trong một ngày 28/09/2019 thì bà B đã ký ít nhất ba văn bản liên quan đến lô đất trên của bà Lê Thị P như sau:

- Chiều ngày 28/09/2019, bà B đã ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Phạm Hải D có nội dung bà B mua lô đất mà bà Lê Thị P đã ủy quyền cho ông Phạm Hải D vào ngày 26/09/2019.

- Cũng chiều ngày 28/09/2019, bà B đã ký "Văn bản cam kết tài sản riêng vợ chồng" với ông Nguyễn Viết L.

- Sáng ngày 28/09/2019, bà B đã ký "Giấy mua bán đất" viết tay với ông D để bán ngược lại lô đất trên cho ông D nhằm hoàn thiện việc "đứng đất giùm".

Ngày 10/11/2019, ông D đã cùng với một số người ép buộc bà B sang tên quyền sử dụng đất của lô đất trên ngược lại cho ông D nhưng bị bà B từ chối.

Vậy nên ngày 16/04/2020, ông D đã dùng giấy mua bán đất viết tay lập ngày 28/09/2019 để khởi kiện bà B. Nội dung đơn khởi kiện là yêu cầu tòa án buộc bà B thực hiện nghĩa vụ sang tên theo nội dung có trong giấy mua bán đất viết tay đó.

Ngày 12/06/2020, ông D đã rút đơn khởi kiện và tòa án huyện K ra quyết định đình chỉ vụ án. Ngày 12/09/2020, ông D và bà B đã dàn xếp bằng cách thực hiện một số giao dịch dân sự bao gồm cả việc ông D và bà B ký giấy nhận nợ có nội dung bà B nợ ông D tiền mua đất là bảy trăm triệu đồng để ông D bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

Sau khi bà B ký giấy nhận nợ và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó thì bà B và chồng bà là ông Nguyễn Viết L đã bước đầu thực hiện hành vi tẩu tán tài sản. Quá trình thực hiện bước đầu là hai vợ chồng là bà B và ông L đã làm "Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất" để sang tên cho con là ông Nguyễn Trường V mặc dù ngày 28/09/2019 thì hai vợ chồng L - B đã ký "Văn bản cam kết tài sản riêng vợ chồng".

Nhưng thực tế bà B đã nhiều lần nói các con của bà B không muốn bà B mua đất tranh chấp và con của bà B cũng đã nhiều lần quyết liệt khuyên bà B trả đất lại, không mua đất có tranh chấp như vậy nữa.

Nhưng ngày 25/09/2020, bà B, ông L và người đóng giả ông Nguyễn Trường V đã lập "Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất" bằng cách gian lận thủ tục chứng thực chữ ký. Biểu hiện của sự gian lận đó là chữ ký trong hợp đồng cho tặng không phải là chữ ký thật của ông Nguyễn Trường V và cùng ngày 25/09/2020 ông V không có mặt tại phòng công chứng.

Việc tẩu tán tài sản được hoàn thiện khi mà bà B lại một lần nữa sắp đặt một người khác để đóng giả ông Nguyễn Trường V để gian lận thủ tục chứng thực chữ ký lần thứ hai khi ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đồng Thị T1 vào ngày 11/05/2021. Biểu hiện của việc gian lận là chữ ký chỗ người bán không phải là chữ ký thật của ông Nguyễn Trường V và hoàn toàn khác chữ ký mà ông L đã giả mạo trong "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" được chứng thực chữ ký vào ngày 25/09/2020.

Xét thấy toàn bộ quá trình thì giữa người đóng giả ông Nguyễn Trường V và bà Đồng Thị T1 đã thực hiện giao dịch dân sự là các giao dịch trái pháp luật, có dấu hiệu vi phạm luật công chứng.

Cụ thể: Bà Đồng Thị T1 đã biết người ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất không phải là ông Nguyễn Trường V nhưng bà T1 vẫn cố thực hiện giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/05/2021 nhằm thuận theo ý của bà B. Việc làm của bà T1 và người đóng giả ông V theo sự sắp đặt của bà B có dấu hiệu gian lận thủ tục chứng thực chữ ký, vi phạm luật công chứng để nhằm lạm dụng việc pháp luật bảo vệ người thứ ba ngay tình với mục đích giúp bà Nguyễn Thị B tẩu tán tài sản. Hệ quả là gây phức tạp thêm tình hình, gây hậu quả khó khắc phục. Giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất mà bà T1 và người đóng giả ông V đã ký vào ngày 11/05/2021 ngoài việc có dấu hiệu gian lận thủ tục chứng thực chữ ký, có tính

chất vi phạm luật công chứng còn là các giao dịch dân sự mang tính chất thiếu thiện chí, thiếu trung thực, thiếu khách quan, không ngay tình. Những giao dịch đó đã xâm hại quyền, lợi ích hợp pháp của chính chúng tôi và tính nghiêm minh của pháp luật mà tiêu biểu nhất là Điều 07 của Luật công chứng 2014.

Nhưng vào ngày 23/12/2021, bà Đồng Thị T1 lại nhờ người mua giới bất động sản để đăng tin bán lại lô đất trên với giá chào bán là 2,2 tỷ đồng. Nếu việc bà T1 mua đất của bà B từ người đóng giả Nguyễn Trường V nhằm giúp bà B tẩu tán tài sản thông qua hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất trước đó đã có dấu hiệu vi phạm luật công chứng. Mà hiện bà T1 lại cố gắng tìm cách bán lại lô đất trên cho người khác sẽ gây nên hậu quả tiêu cực cho người mua đất cũng như cho việc khắc phục hậu quả sau này của các cơ quan pháp luật.

Vậy nên vào ngày 19/01/2022 chúng tôi đã làm đơn để khởi kiện bà Đồng Thị T1 nhằm đưa ra một số yêu cầu, nguyện vọng chính đáng như sau:

1. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - ĐắkLắk) buộc bà Đồng Thị T1 chấm dứt ngay việc rao bán đất, không được mua bán hay chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là quyền sử dụng lô đất trên, không được thay đổi hiện trạng lô đất trên cũng như không được làm phức tạp thêm tình hình, không được gây thêm hậu quả khó khắc phục.

2. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - ĐắkLắk) buộc bà Đồng Thị T1, bà Nguyễn Thị B, người đóng giả ông Nguyễn Trường V phải tường trình một cách trung thực về toàn bộ quá trình bà Đồng Thị T1 thực hiện việc mua bản với người đóng giả ông Nguyễn Trường V ngày 11/05/2021. Cụ thể, giá trị thực tế của việc mua bán, sang nhượng là bao nhiêu? người đóng giả ông Nguyễn Trường V là ai? động cơ, mục đích của việc thực hiện giao dịch dân sự sang nhượng quyền sử dụng đất và ngày 11/05/2021 là gì ?

Đồng thời cũng vào đơn khởi kiện đó, chúng tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk) tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu với các văn bản sau:

1. Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất có nội dung bà B mua đất của ông D với giá hai trăm mười ba triệu đã được chứng thực chữ ký tại Văn phòng C2 (Địa chỉ: thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vào chiều ngày 28/09/2019)

2. Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà T1 được chứng thực chữ ký tại Văn phòng C2 vào ngày 11/05/2021.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hải D trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2019 giữa tôi và bà Nguyễn Thị B được Văn phòng C3 là hoàn toàn ngay tình, thực hiện đúng quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã hoàn thành, vì vậy việc bà P khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:* Tại bản tự khai bà B xác dịnh việc ông D sang nhượng đất của bà P theo ủy quyền, ngay

tình, hợp pháp và tôi cũng đã thanh toán tiền đất cho ông D đầy đủ. Cho nên tôi không liên quan gì đến vụ án và xin từ chối tham gia tố tụng.

** Bị đơn bà Đồng Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết L:* Tòa án nhân dân huyện EaKar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - ĐắkLắk) đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng những người này không đến Tòa án để tham gia tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.

* Ông Nguyễn Trường V có đơn từ chối tham gia tố tụng.

** Ông Nguyễn Đức L1, bà Võ Thị P1 trình bày tại bản tự khai:* Ngày 20/5/2022 vợ chồng tôi có mua của bà Đồng Thị T1 một diện tích đất 400 m2thửa đất số 370, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã E, huyện K, Đắk Lắk, thửa đất nêu trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 669942. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất và được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, đăng ký sang tên tại cơ quan có thẩm quyền.Vợ chồng tôi khi nhận chuyển nhượng từ bà T1 không có tranh chấp, vợ chồng tôi không biết bà P là ai. Do đó vợ chồng tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà P.

** Tại bản tự khai ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Đ1 - Phòng G trình bày: Ngân hàng chúng tôi xác định:* Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh tỉnh Đ1 - Phòng G nhận thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 669942 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp ngày 26/10/2020 của ông Nguyễn Đức L1 và bà Võ Thị P1 làm tài sản thế chấp là hợp pháp theo đúng các quy định của pháp luật. Ngân hàng đã cung cấp toàn bộ hồ sơ và văn bản ý kiến của Ngân hàng cho Tòa án. Ngân hàng đề nghị giải quyết vắng mặt đối với trường hợp của Ngân hàng chúng tôi trong các buổi làm việc, các phiên tòa xét xử tại Tòa án.

** Tại bản tự khai văn phòng Công chứng Nguyễn Thị L2 trình bày:* Ngày 26/09/2019, Văn phòng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất là QSDĐ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 258247, vào số cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CS/01493, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 cấp ngày 09/04/2018.

Ngày 28/09/2019, Văn phòng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là QSDĐ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 258247, vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CS/01493, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 cấp ngày 09/04/2018.

Ngày 11/05/2021, Văn phòng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là QSDĐ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 669942, vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CS/02386, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 cấp ngày 26/10/2020.

Xét thấy, tại thời điểm thực hiện các giao dịch Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên, Văn phòng đã tuân thủ đúng theo quy định của Pháp luật; Văn phòng đã tiếp nhận, kiểm tra đầy đủ các loại giấy tờ liên quan đến công chứng Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Thời điểm công chứng, đất không có sự tranh chấp, không có quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn của các cơ quan pháp luật.

** Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K trình bày:*

Về đăng ký biến động về đất đai:

Ông Nguyễn Trường V, sinh năm 1996, trú tại thôn 6a, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được Sở T5 ký cấp Giây chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) số hiệu CV 669942 đối với thửa đất số 370 tờ bản đồ số 18, diện tích 400 m^2, địa chỉ thửa đất: xã E.

Trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Trường V chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nếu trên cho bà Đồng Thị T1, sinh năm 1959, trú tại tổ dân phố 2b, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000005449 quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng C ngày 11/5/2021. Sau khi người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND huyện K và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính có liên quan. Chi nhánh xác nhận nội dung chuyển quyền trên trang 3 Giấy chứng nhận số hiệu CV 669942 vào ngày 17/5/2021.

Qua kiểm tra hồ sơ đăng ký biến động đất đai nêu trên, việc thực hiện thủ tục chyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trường V cho bà Đồng Thị T1, Chi nhánh xét thấy:

- Trình tự thủ tục thực hiện theo đúng quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định tại Khoản 1, Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Đối với yêu cầu của người khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K có ý kiến như sau: Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận nội dung chuyển quyền trên Giấy chứng nhận số CV 669942 là đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật trên cơ sở thực hiện các quyền của người sử dụng đất được xác lập trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc T4 trình bày:* Vào thời gian khoảng đầu tháng 4/2020 tôi có gặp ông Nguyễn Viết L, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị P2 tại quán cà phê ở K, quốc lộ B. Khi đó ông L, bà B có nhận cọc của bà P2 02 lô đất gồm lô 1 là thửa đất số 370, tờ bản đồ 18 diện

tích 400m^2 tọa lạc thôn A, xã E, huyện K, Đắk Lắk; Lô 2 thửa đất số 13 tờ bản đồ 30 diện tích 195m^2 tọa lạc khối B, thị trấn E, huyện E. Sau khi tôi đọc lại hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận của hai bên không có gì sai sót thì hai bên có nhờ tôi đứng ra là người làm chứng. Xét thấy yêu cầu của ông Lê Nhật T là không đúng vì tôi làm chứng với tư cách cá nhân, không lấy danh nghĩa Công ty B1 T4. Khi các bên giao dịch thì hợp đồng hai bên tự giữ, tôi chỉ là người làm chứng nên không cung cấp được cho Tòa án chứng cứ tài liệu gì. Do đó tôi từ chối tham gia vào vụ án.

** Người làm chứng bà Nguyễn Thị P2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DSST ngày 27/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 266; Điều 273, Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 158, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 BLDS; Điều 5 Luật công chứng; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc:

- Buộc bà Đồng Thị T1 chấm dứt ngay việc rao bán đất, không được mua bán hay chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là quyền sử dụng lô đất trên, không được thay đổi hiện trạng lô đất trên cũng như không được làm phức tạp thêm tình hình, không được gây thêm hậu quả khó khắc phục.

- Buộc bà Đồng Thị T1, bà Nguyễn Thị B, người đóng giả ông Nguyễn Trường V phải tường trình một cách trung thực về toàn bộ quá trình bà Đồng Thị T1 thực hiện việc mua bán với người đóng giả ông Nguyễn Trường V ngày 11/05/2021. Cụ thể, giá trị thực tế của việc mua bán, sang nhượng là bao nhiêu ? người đóng giả ông Nguyễn Trường V là ai ? động cơ, mục đích của việc thực hiện giao dịch dân sự sang nhượng quyền sử dụng đất và ngày 11/05/2021 là gì ?

- Tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất có nội dung bà B mua đất của ông D với giá hai trăm mười ba triệu đã được chứng thực chữ ký tại Văn phòng C2 (Địa chỉ: thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vào chiều ngày 28/09/2019) vô hiệu

- Tuyên bố hợp đồng hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà T1 được chứng thực chữ ký tại Văn phòng C2 vào ngày 11/05/2021 vô hiệu.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/5/2026, nguyên đơn bà Lê Thị P kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, 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: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị P là không có căn cứ. Do đó, 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 Lê Thị P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị P trong hạn luật định đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Một số đương sự vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Nhật T, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giám định chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Trường V trong hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trường V và bà Đồng Thị T1. Xét thấy, trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm từ năm 2022 đến năm 2025, nhưng nguyên đơn vẫn không yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết. Mặc khác, các bên tham gia giao dịch thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) và được Văn phòng công chứng xác nhận. Quá trình giải quyết vụ án, một trong các bên tham gia giao dịch không có đơn đề nghị giám định chữ ký, chữ viết nên người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Nhật T đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Trường V trong hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất là không cần thiết. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của đương sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị P, thấy rằng:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hải D và bà Nguyễn Thị B lập ngày 28/9/2019, thấy rằng:

Thửa đất số 370, tờ bản đồ 18 diện tích 400m^2 tọa lạc thôn A, xã E, huyện K (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk được sở T5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CM 258247, ngày 09/04/2018 cho Lê Thị P. Ngày 26/9/2019, bà Lê Thị P lập hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Hải D, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng

C2 (nay là Văn phòng C). Trong nội dung hợp đồng thể hiện, ông D được toàn quyền chuyển nhượng thửa đất trên. Do đó, ngày 28/9/2019 ông Phạm Hải D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B. Hợp đồng cũng được công chứng tại Văn phòng C2. Như vậy, việc ông D xác lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B là phù hợp với nội dung ủy quyền, phù hợp với quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng ngày 28/9/2019, ông Nguyễn Viết L lập văn bản cam kết tài sản riêng của vợ chồng với bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất trên, văn bản trên cũng được công chứng theo quy định. Do đó, ngày 18/10/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã xác nhận nội dung thay đổi cơ sở pháp lý là chuyển nhượng QSDĐ cho bà Nguyễn Thị B là đúng quy định.

Nguyên đơn cho rằng hợp đồng ủy quyền giữa bà P và ông D là lừa dối, đồng thời cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D với bà B, văn bản cam kết tài sản riêng của ông L là giả tạo để từ đó yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D với bà B vô hiệu, nhưng không đưa ra chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và cũng không được các bên thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, nhận định, đánh giá và tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với nội dung này là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trường V và bà Đồng Thị T1, ngày 11/05/2021 vô hiệu, thấy rằng:

Ngày 25/9/2020, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Viết L lập hợp đồng tặng cho QSDĐ cho con trai là ông Nguyễn Trường V. Hợp đồng đã được công chứng tại Phòng C4, tỉnh Đắk Lắk. Mặc dù ông L có lập văn bản cam kết việc bà Nguyễn Thị B dùng tài sản riêng của bà B để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D đối với thửa đất số 370 trên, nhưng khi thực hiện tặng cho QSDĐ, ông L, bà B là vợ chồng hợp pháp, nên việc ông L cùng ký vào hợp đồng tặng cho QSDĐ cho ông V là không trái quy định của pháp luật. Ngày 26/10/2020 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 đã cấp GCNQSDĐ số CV 669942 cho ông Nguyễn Trường V là đúng quy định.

Ngày 11/5/2021, ông Nguyễn Trường V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đồng Thị T1. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2. Ngày 17/5/2021, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã xác nhận nội dung thay đổi cơ sở pháp lý là chuyển nhượng QSDĐ cho bà Đồng Thị T1 là đúng quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, nhận định và đánh giá tính có căn cứ của hợp đồng chuyển nhượng, ý kiến của nguyên đơn và tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp bản ghi âm, ghi hình được lưu trong 05 đĩa DVD chứa cùng một nội dung (như nội dung theo bảng trình bày chi tiết kèm theo). Xét thấy, nội dung trong bản ghi âm, ghi hình không thể hiện rõ ràng, đầy đủ về việc xác định hợp đồng chuyển

nhượng QSDĐ giữa ông D với bà B, văn bản cam kết tài sản riêng của ông L là giả tạo, nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của nguyên đơn.

[3]. Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị P là không có cơ sở để chấp nhận, nên cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DSST ngày 27/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là bà Lê Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DSST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Điều 117, Điều 158, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 5 Luật công chứng; căn cứ Điều 26; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc:

- Buộc bà Đồng Thị T1 chấm dứt ngay việc rao bán đất, không được mua bán hay chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là quyền sử dụng lô đất trên, không được thay đổi hiện trạng lô đất trên cũng như không được làm phức tạp thêm tình hình, không được gây thêm hậu quả khó khắc phục.

- Buộc bà Đồng Thị T1, bà Nguyễn Thị B, người đóng giả ông Nguyễn Trường V phải tường trình một cách trung thực về toàn bộ quá trình bà Đồng Thị T1 thực hiện việc mua bán với người đóng giả ông Nguyễn Trường V ngày 11/05/2021. Cụ thể, giá trị thực tế của việc mua bán, sang nhượng là bao nhiêu? người đóng giả ông Nguyễn Trường V là ai? động cơ, mục đích của việc thực hiện giao dịch dân sự sang nhượng quyền sử dụng đất và ngày 11/05/2021 là gì?

- Tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất có nội dung bà B mua đất của ông D với giá hai trăm mười ba triệu đã được chứng thực chữ ký tại Văn phòng C2 (Địa chỉ: thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vào chiều ngày 28/09/2019) vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà T1 được chứng thực chữ ký tại Văn phòng C2 vào ngày 11/05/2021 vô hiệu.

[2.2]. Về chi phí tố tụng:

Bà Lê Thị P phải chịu 3.400.000 đồng tiền chi phí tố tụng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

[2.3]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị P phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000đ đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 60AA/2021/0005809 ngày 24/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp (bà Đoàn Thị Đ nộp thay) theo biên lai thu số 0003769 ngày 30/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk).

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 7 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 7 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung