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

Bản án số: 278/2026/DS-PT
Ngày 18 - 5 - 2026
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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 Nguyễn Duy Thuấn.

Các thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

2. Ông Phạm Cao Gia.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên 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 - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 34/2026/DS – PT ngày 05/02/2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 theo thủ tục phúc thẩm.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: 111 NCT, phường TA, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng T1; địa chỉ: 132 AMK, phường TL, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- **Bị đơn**: Bà Dương Thị Bích Th, ông Lê Xuân V; địa chỉ: Thôn TH2, xã EK, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

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

+ Phòng công chứng số XX, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện: Ông Nguyễn Quốc S – Chức vụ: Trưởng văn phòng; địa chỉ: 33 NTMK, xã KP, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt);

+ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh khu vực KP

Người đại diện: Ông Lăng Trọng D – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh; địa chỉ: 309 GP, xã KP, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

+ Bà Trần Thị O; địa chỉ: Thôn TL, xã NN, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt);

+ Ông Huỳnh Tấn D1, bà Ngô Thị L; địa chỉ: Thôn TH2, xã EK, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt);

+ Văn phòng công chứng TrN.

Người đại diện: Ông Chè Nại K – Chức vụ: Trưởng văn phòng; địa chỉ: 139 GP, xã KP, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng T1 trình bày:

Bà Dương Thị Bích Th, ông Lê Xuân V vay tiền của bà Nguyễn Thị T để làm ăn nhưng không trả nên bà T kiện ra Tòa án thì đã được Tòa án nhân dân huyện KP giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2023/QĐST-DS vào ngày 24/02/2023. Sau đó bà T làm đơn yêu cầu thi hành án thì Chi cục thi hành án dân sự huyện KP (CCTHA) ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 660/QĐ-CCTHADS ngày 13/3/2023, với nội dung:

- Ông Lê Xuân V bà Dương Thị Bích Th có trách nhiệm liên đới trả cho bà T 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

- Bà Dương Thị Bích Th có trách nhiệm trả cho bà T 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng).

Ngày 09/10/2023, ông V nộp vào Chi cục thi hành án dân sự huyện KP 50 triệu đồng để thi hành án cho bà Nguyễn Thị T cho khoản liên đới chịu trách nhiệm. Riêng đối với khoảng 920 triệu đồng là nghĩa vụ của bà Dương Thị Bích Th thì chưa thi hành án được đồng nào.

Trong quá trình thi hành án, bà Nguyễn Thị T có đề nghị ngăn chặn tài sản là các quyền sử dụng đất tại thửa số 233, 234 để bảo đảm cho việc thi hành án cho mình. Vì tài sản này là tài sản chung hợp nhất của bà Dương Thị Bích Th và ông Lê Xuân V, bởi do họ tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân, bà Dương Thị Bích Th cũng đã xác định là như vậy. Chi cục thi hành án đã có quyết định số 43/QĐ-CCTHADS ngày 13/3/2023 để ngăn chặn 02 tài sản này. Tuy nhiên sau khi có quyết định ngăn chặn thì bà Dương Thị Bích Th không thể thực hiện việc thi hành án cho bà Nguyễn Thị T vì ông V không hợp tác, cho nên ngày 08/5/2024 Chi cục thi hành án huyện KP ban hành Thông báo số 815/TB-CCTHADS hướng dẫn bà Nguyễn Thị T khởi kiện đến tòa án: Xác định phần sở hữu tài sản của bà Dương Thị Bích Th với ông Lê Xuân V để bà Dương Thị Bích Th thi hành án cho bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị T đã khởi kiện, vụ án này TAND huyện KP đang thụ lý giải quyết thì ông Lê Xuân V nộp bản án và có lời khai thể hiện: thửa đất 234, tờ bản đồ số 36 đã được chuyển nhượng cho Trần Thị O vào ngày 11/5/2020 tại Phòng công chứng số XX tỉnh Đắk Lắk, nhưng không có chữ ký của vợ là bà Dương Thị Bích Th, giao dịch này là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Sau đó bà O chuyển nhượng thửa đất này cho ông Huỳnh Tấn D1, bà Ngô Thị L vào tháng 9/2021, việc này bà T chỉ biết từ bản án của Tòa án do ông V nộp.

Hợp đồng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa 234 từ cá nhân ông V sang cho bà O tại Phòng công chứng số XX là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì đây là tài sản chung của ông Lê Xuân V và bà Dương Thị Bích Th cho nên bà O chuyển nhượng tài sản này cho ông D1 bà L là trái pháp luật.

Do vậy, bà Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân V với bà Trần Thị O ký ngày 11/5/2020 tại Phòng công chứng số XX tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy đăng ký biến động sang tên bà Trần Thị O vào ngày 13/5/2020 trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 563776.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị O với ông Huỳnh Tấn D1, bà Ngô Thị L vào tháng 9/2021.

- Hủy đăng ký biến động sang tên ông Huỳnh Tấn D1, bà Ngô Thị L vào ngày 06/10/2021 trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 563776.

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Xuân V trình bày:

Tôi với bà Dương Thị Bích Th, sinh năm 1970 có quan hệ là vợ chồng và đăng ký kết hôn với nhau năm 2006 và đã ly hôn vào tháng 5/2023.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 06/QĐCNTT ngày 24/2/2023 của TAND KP, tỉnh Đắk Lắk thì tôi và bà Dương Thị Bích Th phải liên đới trả số tiền 50.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T. Số tiền này tôi đã trả đủ 50.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T tại CCTHADS huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Còn bà Dương Thị Bích Th phải có trách nhiệm trả nợ riêng cho bà Nguyễn Thị T 920.000.000 đồng chứ tôi không liên quan vì tôi và bà T đã sống ly thân từ đầu năm 2018 đến năm 2023 thì đã ly hôn.

Nhưng trước đó năm 2005, tôi và bà Dương Thị Bích Th có mua lô đất diện tích 390m² của ông Long thuộc thửa 51a, tờ bản đồ số 36 tại Thôn TH2, xã EK, huyện KP, tỉnh Đăk Lăk.

Năm 2007, tôi cùng bà Dương Thị Bích Th xây 02 căn nhà trên đất sau đó tôi và bà Dương Thị Bích Th mang quyền sử dụng đất này đi thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn làm ăn nhưng không trả nợ được cho Ngân hàng nên cháu Nguyễn Mậu Th1 là con trai riêng của bà T đã mua căn nhà và quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng. Sau đó cháu Thiện có đi thế chấp tại Ngân hàng và cũng không trả được nợ nên năm 2018 Ngân hàng đã phát mãi bán đấu giá cho ông Nguyễn Thanh H.

Ngày 07/11/2018 ông Hồng chuyển nhượng lại căn nhà và đất trên cho bà Phạm Thị H1 và ông Trần Khánh Nh.

Vào năm 2019, tôi thấy bà Phạm Thị H1 và ông Trần Khánh Nh treo biển bán nhà và đất trên thì tôi đã đi vay số tiền 350.000.000 đồng của bà Lê Thị L và chồng là Lê Công D2 có địa chỉ ấp 4, xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh để mua căn nhà và đất có diện tích 390m² thuộc thửa 51a, tờ bản đồ số 36 tại Thôn TH2, xã EK, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk với giá 320.000.000 đồng (Có giấy mượn tiền ngày 28/2/2019 kèm theo) tôi sẽ cung cấp cho Tòa án phiếu chuyển tiền có xác nhận của Ngân hàng từ bà Lê Thị L và chồng là Lê Công D2 cho tôi).

Sau khi hoàn tất thủ tục mua, bán nhà và đất diện tích 390m² của bà Phạm Thị H1 và ông Trần Khánh Nh thuộc thửa 51a, tờ bản đồ số 36 tại Thôn TH2, xã EK,

huyện KP, tỉnh Đăk Lăk với giá 320.000.000 đồng thì tôi đã đi làm thủ tục đứng tên sở hữu một mình tôi. Đến năm 2020 tôi đã chuyển nhượng một phần đất diện tích 155m² thuộc thửa đất trên cho bà Trần Thị O; Địa chỉ: Thôn TL, xã NN, huyện KN, tỉnh Đăk Nông.

Tại Bản án số 51/DSST ngày 16,17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện KP, tỉnh Đắk Lắk và Bản án phúc thẩm số 243/DSPT ngày 16/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đều nhận định và xét xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2019 giữa tôi và bà Phạm Thị H1 và ông Trần Khánh Nh là hợp pháp và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và chủ sở hữu là ông Lê Xuân V. Sau đó ông V bán 01 phần quyền sử dụng đất đã mua của bà H1, ông Nh cho bà Trần Thị O cũng là hợp pháp và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận sau đó bà O bán diện tích đã mua cho ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L, không có tài liệu nào thể hiện tài sản này là của vợ chồng ông V và bà Dương Thị Bích Th.

Tại Bản án trên còn nhận định việc Tòa án sơ thẩm không đưa bà Dương Thị Bích Th là người liên quan vào tham gia tố tụng liên quan đến tranh chấp giữa tôi và ông Ngô Tấn D2 và bà Ngô Thị L là đúng quy định.

Cũng tại Công văn trả lời khiếu nại số 74/TTPTQĐ ngày 13/11/2023 của Trung tâm quỹ đất huyện KP trả lời khiếu nại bà Dương Thị Bích Th có nội dung: Bà Dương Thị Bích Th không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất số 233 trong bản dồ số 36 nên Trung tâm quỹ đất huyện KP đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông Lê Xuân V là đúng quy định.

Đối với nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân V và bà Trần Thị O được Văn Phòng công chứng số XX tỉnh Đắk Lắk ký ngày 11/5/2020.

- Hủy đăng ký biến động sang tên Trần Thị O ngày 13/5/2020.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị O và ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L vào tháng 09/2021.

- Hủy đăng ký biến động sang tên ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ563776.

Tôi hoàn toàn không đồng ý nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện nêu trên vì đây là tài sản riêng của tôi. Tôi không có liên quan gì đến trách

nhiệm trả nợ của bà Dương Thị Bích Th đối với số tiền 920.000.000 đồng vay của bà Nguyễn Thị T.

Trong bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Dương Thị Bích Th trình bày:

Tôi và ông V vay tiền của bà Nguyễn Thị T nhiều lần để làm ăn, tổng số tiền vay là 970.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi triệu đồng). Chúng tôi không trả được nên bà T kiện ra tòa án. Vụ việc này đã được Tòa án huyện KP giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Quyết định này thì tôi còn nợ bà Nguyễn Thị T 970.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi triệu đồng), tôi không thi hành án được vì không có tiền mặt để trả.

Ngày 24/5/2006, tôi và ông V đăng ký kết hôn với nhau tại UBND xã EK, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Trong thời kỳ hôn nhân có tạo lập được tài sản chung là thửa đất số 51a, tờ bản đồ số 36 diện tích 390m vuông đất ở tại nông thôn: xã EK, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, thửa này đã được UBND huyện KP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN196949 ngày 14/8/2013 số vào số cấp GCN/00083, sau đó ông Vịnh tự tách làm thành 02 thửa (Sự việc này tôi không hề hay biết).

Thửa đất số 51a này được tách thành 02 thửa, đó là:

- Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 36 có diện tích 235m² được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 014127, số vào số cấp GCN: CS/0094 vào ngày 26/9/2019.

- Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 36 có diện tích 155m² được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 563776, số vào số cấp GCN: CS/00852 vào ngày 22/5/2019.

Tôi muốn thi hành án cho bà Nguyễn Thị T nhưng không thể thực hiện được vì tài sản này là đồng sở hữu với ông Lê Xuân V mà ông V không hợp tác.

Nay bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân V và bà Trần Thị O được Văn Phòng công chứng số XX tỉnh Đăk Lăk ký ngày 11/5/2020.

- Hủy đăng ký biến động sang tên Trần Thị O ngày 13/5/2020.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị O và ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L vào tháng 09/2021.

- Hủy đăng ký biến động sang tên ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 563776.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tôi đối với tài sản chung, đồng thời để có điều kiện thi hành án, tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên.

Lời khai của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Trong bản tự khai người đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk chi nhánh khu vực KP ông Lăng Trọng D trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp trong yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy đăng ký biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP đối với Quyền sử dụng đất thửa số 234, tờ bản đồ số 36, diện tích 155m² được Sở Tài nguyên và môi trường cấp GCNQSĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 563776 ngày 22/5/2019 cho ông Lê Xuân V.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân V và bà Trần Thị O ngày 11/5/2020 do Phòng công chứng số XX tỉnh Đắk Lắk công chứng và các hồ sơ thủ tục đề nghị thì ngày 13/5/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP đã xác nhận đăng ký biến động với nội dung "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị O, sinh năm 1981, CMND số 245023906, địa chỉ thường trú tại xã NN, huyện KN, tỉnh Đắk Nông theo hồ sơ số 13604CN006" để thay đổi biến động quyền sử dụng đất trên sang tên bà Trần Thị O.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì bà Trần Thị O tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP đã xác nhận đăng ký biến động với nội dung "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Tấn D1, sinh năm 1978, CMND số 241180404 và bà Ngô Thị L, sinh năm 1983, thường trú tại xã EK, tỉnh Đắk Lắk theo hồ sơ số 13804CN007" để thay đổi biến động quyền sử dụng đất trên sang tên ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L.

Việc cấp và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như xác nhận biến động quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định, có đầy đủ thông tin của người sử dụng

và các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng của người sử dụng đất. Việc bà Nguyễn Thị T khởi kiện hủy đăng ký biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP đối với Quyền sử dụng đất thửa số 234, tờ bản đồ số 36, diện tích 155m² được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 563776 ngày 22/5/2019 cho ông Lê Xuân V (thay đổi, biến động 2 lần cho bà Trần Thị O, ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L) là không có căn cứ. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk chi nhánh khu vực KP đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị O trình bày:

Vào tháng 5/2020 tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Xuân V, sinh năm 1972, địa chỉ Thôn TH2, xã EK, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sư dụng đất mang tên Ông Lê Xuân V, sinh năm 1972, thửa đất số 234, địa chỉ: Xã EK, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, được chứng thực tại Phòng công chứng số XX tỉnh Đắk Lắk có trụ sở làm việc tại 33 - NTMK - TDP 2 - PA - KP - Đắk Lắk và nhà nước công nhận. Chúng tôi đã giao nhận thửa đất nói trên.

Vào tháng 9/2021, do không có nhu cầu sử dụng nên tôi đã chuyển nhượng thửa đất 234 nói trên cho ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L. Địa chỉ: Thôn TH2, xã EK, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, được chứng thực tại Phòng công chứng số XX tỉnh Đắk Lắk có trụ sở làm việc tại 33 - NTMK - TDP 2 - PA - KP - Đắk Lắk và nhà nước công nhận. Chúng tôi đã giao nhận thửa đất nói trên.

Tôi là một công dân bình thường, có quyền nhận chuyển nhượng và giao dịch các hợp đồng chuyển nhượng, tôi đều tuân thủ theo quy định của pháp luật, được Phòng công chứng số XX - tỉnh Đắk Lắk chứng thực và cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Vì vậy, những nội dung yêu cầu giải quyết vụ án của bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965, trú tại: Số 111 NCT, TP. BMT, tỉnh Đắk Lắk là hủy các hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký biến động sang tên thì tôi không đồng ý.

Trong bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L trình bày:

Vào tháng 9/2021, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị O, sinh năm 1981, địa chỉ: Thôn TL, xã NN, huyện KN, tỉnh Đắk Nông.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Thị O, sinh năm 1981 với diện tích là 155m², thửa đất số 234, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Thôn TH2, xã EK, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, được công chứng tại Văn phòng công chứng TrN và nhà nước công nhận. Sau khi ký hợp đồng chúng tôi đã đã thanh toán đủ tiền cho chị Trần Thị O và tiến hành giao nhận thửa đất nói trên.

Quá trình chuyển nhượng chúng tôi tuân thủ theo quy định của pháp luật, được Văn phòng công chứng TrN công chứng, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia đình chúng tôi đã ở và sử dụng đến nay. Chúng tôi nhận chuyển nhượng ngay tình không gian dối. Do đó những nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T không có căn cứ pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 49/2025/DS-ST, ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân khu vực 4 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 158, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ dân sự năm 2015;

Căn cứ điều 166, 167 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân V và bà Trần Thị O được Phòng công chứng số XX tỉnh Đăk Lăk công chứng ngày 11/5/2020; Hủy đăng ký biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP sang tên Trần Thị O ngày 13/5/2020 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ563776; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị O với ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L được Văn phòng công chứng TrN công chứng ngày 21/9/2021; Hủy đăng ký biến động ngày 06/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP sang tên ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ563776.

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

Ngày 16/10/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị T làm đúng hạn luật định và bà T được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc tài sản tranh chấp: Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã được thu thập trong hồ sơ vụ án thì Quyền sử dụng đất tại thửa số 234, tờ bản đồ số 36 có diện tích 155m² được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 563776 ngày 22/5/2019 cho ông Lê Xuân V (quyền sử dụng đất được ông V nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2019 giữa ông V với bà Phạm Thị H1 và ông Trần Khánh Nh). Trong quá trình sử dụng ông V đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị O, sau đó bà O chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L. Quá trình sử dụng đất giữa ông Lê Xuân V và vợ chồng ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L xảy ra tranh chấp

quyền sử dụng đất, tại Bản án số 51/2022/DSST ngày 16,17/8/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện KP, tỉnh Đắk Lắk và Bản án phúc thẩm số 243/2022/DS-PT ngày 16/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đều xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2019 giữa ông V và bà Phạm Thị H1 và ông Trần Khánh Nh là hợp pháp và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và người có quyền sử dụng đất là ông Lê Xuân V. Cho đến thời điểm này thì Bản án 243/2022/DS-PT ngày 16/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn đang có hiệu lực. Vì vậy xác định quyền sử dụng đất GCNSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 563776 ngày 22/5/2019 là tài sản riêng của ông Lê Xuân V.

[2.2] Về xác định tài sản chung hay tài sản riêng: Bị đơn bà Dương Thị Bích Th cho rằng thửa đất là tài sản chung vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên, lời khai của ông V cùng các tài liệu chứng cứ thể hiện thửa đất được hình thành từ việc ông V tự vay tiền để nhận chuyển nhượng lại từ người khác vào năm 2019, sau khi tài sản trước đó đã bị xử lý qua nhiều lần chuyển nhượng, phát mãi. Mặt khác, không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh bà Dương Thị Bích Th có đóng góp công sức, tài sản hoặc cùng tham gia giao dịch tạo lập quyền sử dụng đất này. Việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên ông V là phù hợp với hồ sơ cấp giấy và không bị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ.

[2.3] Xét về hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân V và bà Trần Thị O được Phòng công chứng số XX tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 11/5/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị O với ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L được Văn phòng công chứng TrN công chứng ngày 11/5/2020 đối với tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa số 234, tờ bản đồ số 36, diện tích 155m², được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 563776 ngày 22/5/2019 cho ông Lê Xuân V.

Như vậy các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được công chứng hợp pháp, đối tượng giao dịch là tài sản đã được đăng ký quyền sử dụng, khi giao dịch thì thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 563776 ngày 22/5/2019 cho ông Lê Xuân V. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Xuân V với bà Trần Thị O, và giữa bà Trần Thị O với ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L là hợp pháp, xét về hình thức và nội dung là đúng quy định tại Điều 501, 502 Bộ luật dân sự và Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai 2013.

[2.4] Về quyền lợi của bên thứ ba ngay tình: Ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị O trên cơ sở Giấy chứng nhận hợp pháp, thông qua hợp đồng công chứng và đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên. Không có căn cứ chứng minh các bên này biết hoặc phải biết về tranh chấp hay nghĩa vụ thi hành án của bà Dương Thị Bích Th. Do đó, họ được xác định là bên thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật dân sự và được pháp luật bảo vệ.

[2.5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký biến động với lý do tài sản là tài sản chung nhằm đảm bảo thi hành án đối với nghĩa vụ của bà Dương Thị Bích Th. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.1], [2.2], [2.3] và [2.4], không có căn cứ xác định thửa đất là tài sản chung của vợ chồng, cũng như không có căn cứ xác định các giao dịch chuyển nhượng là vô hiệu. Cho nên, việc bà Dương Thị Bích Th chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ không làm phát sinh quyền của nguyên đơn trong việc yêu cầu hủy các giao dịch dân sự hợp pháp của người khác. Như vậy, cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với thực tế khách quan của vụ án.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện và giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị 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 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST, ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk.

[2] **Tuyên xử:** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân V và bà Trần Thị O được Phòng công chứng số XX tỉnh Đăk Lăk công chứng ngày 11/5/2020; Hủy đăng ký biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP sang tên Trần Thị O ngày 13/5/2020 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ563776; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị O với ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L được Văn phòng công chứng TrN công chứng ngày 21/9/2021; Hủy đăng ký biến động ngày 06/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KP sang tên ông Huỳnh Tấn D1 và bà Ngô Thị L tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ563776.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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:
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 4;
- Phòng THADS khu vực 4;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Duy Thuấn