

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **80/2026/DS-PT**

Ngày 03 - 02 - 2026

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất 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: Ông Trịnh Văn Toàn

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền, ông Nguyễn Văn Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 588/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 49/2026/QĐ-PT ngày 08/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 66/QĐ-PT ngày 22/01/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1987; Địa chỉ: C N, phường B, tỉnh Đắc Lắc (*Có mặt*).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, tỉnh Đắc Lắc (*theo văn bản uỷ quyền ngày 28/01/2026 - Có mặt*).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Thị Cẩm A, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn E, phường T, tỉnh Đắc Lắc (*Đều có mặt*).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Cẩm A: Ông Nguyễn Hữu T1.

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

3.1. Văn phòng công chứng Đ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1991; Địa chỉ: 3 N, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin vắng mặt).

3.2. Ông Hồ Công P, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn G, xã H, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Tuấn A1; Địa chỉ: Thôn D, xã E (xã X cũ), tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị N và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Vào khoảng tháng 6/2022 bà N có mua của ông Nguyễn Hữu B 01 thửa đất. Khi mua xong thửa đất này bà N cần tiền lo công việc nhưng bà lại không đủ điều kiện vay Ngân hàng nên có nhờ ông Hồ Công P đứng tên bìa đỏ giùm bà N để làm các thủ tục vay vốn. Ngày 25/7/2022, bà N và ông B ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 68, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk qua cho ông Hồ Công P đứng tên. Sau đó, bà N yêu cầu ông P làm cho bà Hợp đồng uỷ quyền số: 007291 quyền số 08/2022 do Văn phòng C2 chứng thực ngày 01/8/2022 với nội dung bà N được toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng, ký các hợp đồng tách thửa, đặt cọc, quyết định giá chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, kê khai và nộp các loại thuế phí, tặng cho, cho thuê, ký các văn bản bổ sung hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đối với tài sản trên.

Do cần vốn làm ăn nên ngày 15/02/2023 bà N có vay của ông Nguyễn Hữu T1 số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày và thanh toán hàng tháng, tài sản để đảm bảo cho khoản vay này là GCNQSD đất số DG 577627 cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 29/7/2022. Tuy nhiên do GCNQSD đất mang tên ông Hồ Công P nên ông T1 yêu cầu bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên với cam kết khi nào bà N trả hết tiền thì ông T1 cùng bà N ra văn phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Sau khi thỏa thuận, bà N và ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay được Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 15/02/2023, sau đó ông T1 chuyển vào tài khoản của bà N số tiền 150.000.000 đồng.

Như vậy bản chất của hợp đồng này là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Sau khi vay số tiền trên, hàng tháng từ ngày 15/3/2023 đến ngày 24/12/2023 bà N đã chuyển khoản trả tiền lãi cho ông T1 tổng cộng 90.300.000 đồng qua số tài khoản 070122381887 của ông Nguyễn Tuấn A1 do ông T1 cung cấp. Tất cả các lần chuyển tiền trên đều thể hiện qua tài khoản và tin nhắn giữa bà N và ông T1. Do gặp khó khăn bà N đề nghị ông T1 giảm bớt lãi để bà trả gốc và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhưng ông T1 không đồng ý. Do đó bà N khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản và

giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông T1, bà A1 phải chuyển nhượng lại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 68.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hữu T1, đồng thời là người đại diện của bà Nguyễn Thị Cẩm A trình bày:***

Qua mối quan hệ bà Trần Thị N (người được ủy quyền đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ 68, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk) đã chủ động liên hệ với ông T1 và nói muốn bán thửa đất trên. Sau khi xem đất thực tế hai bên đã thống nhất giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, thanh toán một lần tại Văn phòng công chứng. Hai bên cũng thỏa thuận việc bà N được chuộc lại quyền sử dụng đất nêu trên với giá 150.000.000 đồng trong vòng một tháng (hạn là ngày 15/3/2023).

Sau khi ông và bà N hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông cũng đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên cho khách (ông Nguyễn Tuấn A1) cùng với thỏa thuận là chỉ đồng ý bán ông Tuấn A1 sau thời hạn 01 tháng như đã thỏa thuận với bà N.

Khi hết thời hạn 01 tháng như đã thỏa thuận, bà N muốn gia hạn thêm thời gian chuộc bất động sản nói trên, ông đã liên hệ với người mua bên ông nhưng họ không đồng ý cho gia hạn. Sau đó bà N đưa ra thỏa thuận là sẽ đền bù cho khách của ông một khoản tiền để có thể tiếp tục gia hạn thêm thời gian được chuộc lại đất. Đến ngày 15/4/2023 bà N vẫn không chuộc lại, ông đã nhiều lần liên lạc yêu cầu giải quyết nhưng bà N lại tiếp tục thỏa thuận xin đóng phí phạt vi phạm thỏa thuận chuộc tài sản với khách của ông và xin gia hạn thêm 01 tháng nữa (hạn là ngày 15/5/2023). Trong thời gian này, ông không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà N nhưng cũng đã rất hợp tác với bà N. Tuy nhiên bà N lại hứa hẹn hết lần này đến lần khác. Mặt khác, bên ông phải chịu thiệt hại do không thể hoàn tất thủ tục mua bán với khách lấy tiền về trong khi ông đã thanh toán toàn bộ tiền mua đất cho bà N nên ông không đồng ý tiếp tục cho bà N được quyền chuộc lại nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà N là hoàn toàn có thật, ông đã đi xem đất thực tế, kiểm tra pháp lý thửa đất trước khi mua bán và đã nhận bàn giao đất từ bà N là một thửa đất trống, không có cây trồng trên đất, có cắm mốc ranh rõ ràng; hợp đồng chuyển nhượng đất được Văn phòng công chứng Đ chứng thực theo quy định, bà N hoàn toàn minh mẫn, không bị ép buộc, tự nguyện ký hợp đồng với ông trước mặt công chứng viên; ông đã thanh toán đủ số tiền mua đất theo biên lai chuyển tiền ngày 15/02/2023 vào tài khoản của bà N. Như vậy, ông là bên mua và đã thực hiện đầy đủ các bước nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Đ trình bày:

Văn phòng công chứng Đ có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N (Bên chuyển nhượng là người nhận ủy quyền từ ông Hồ Công P) và ông Nguyễn Hữu T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm A (Bên nhận

chuyển nhượng). Ngày 15/02/2023 các bên đã đến tại Văn phòng công chứng Đ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 68, diện tích 166,8m², địa chỉ thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, 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 DG 577627, số vào sổ CS06469 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/7/2022, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 29/7/2022. Hồ sơ yêu cầu công chứng của các bên hoàn toàn đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, đã tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Các bên tự đọc lại và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, thống nhất ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Như vậy, tất cả các quy trình tiếp nhận, kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng nói trên đều được Văn phòng thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, các bên giao dịch không thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện gì về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng này. Vì vậy, Văn phòng công chứng Đ không có nguyện vọng và yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo luật định.

- Ông Hồ Công P trình bày: Do có quan hệ quen biết, làm ăn với bà N nên ông có làm văn bản ủy quyền cho bà N được toàn quyền quyết định, định đoạt đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 68, diện tích 166,8m². Căn cứ giấy ủy quyền số 007291 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 01/8/2022 mà ông đã ký kết thì bà N được toàn quyền quyết định mua bán, chuyển nhượng ký các hợp đồng tách thửa, đặt cọc, quyết định giá chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, kê khai và nộp các loại thuế phí, tặng cho, cho thuê, ký các văn bản bổ sung hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng. Ngày 15/02/2023 bà N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Hữu T1, bà Nguyễn Thị Cẩm A thì ông không có ý kiến gì và cũng không rõ nội dung thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng của các bên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không có ý kiến, nguyện vọng, yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo luật định.

- Ông Nguyễn Tuấn A1 trình bày: Ông và ông Nguyễn Hữu T1 có quen biết, làm ăn với nhau, đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản. Ông không quen biết bà Trần Thị N. Khoảng tháng 02/2023, ông T1 nói ông T1 đang có 01 thửa đất tại xã E, huyện C (thửa đất số 142, tờ bản đồ 68) có giá tốt so với thị trường, nhiều tiềm năng phát triển trong tương lai và ông T1 cũng nói rõ là ưu tiên cho chủ cũ mua lại trước nếu chủ cũ muốn. Tuy nhiên để không bỏ lỡ cơ hội thì ông nói với ông T1 là ông muốn mua lô đất này và sẵn sàng chờ chủ cũ trong vòng 01 tháng nếu chủ cũ không mua lại thì ông sẽ mua. Sau đó ông với ông T1 đi coi đất trực tiếp và hai bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng và lập hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên một tháng sau, ông nghe ông T1 nói chủ cũ muốn gia hạn thêm một tháng nữa thì ông không đồng ý. Sau đó ông T1 có nói với ông là chủ cũ sẽ bồi thường cho ông một số tiền để gia hạn thời gian mua lại sau 01 tháng nữa và yêu cầu ông chờ, ông đồng ý. Sau đó bà N đã tự nguyện chuyển vào tài khoản của ông nhiều lần. Tất cả các

khoản tiền ông nhận từ bà N là do bà N tự nguyện chuyển tiền để bồi thường thời gian gia hạn mua lại thửa đất nói trên hết lần này đến lần khác thông qua việc thỏa thuận giữa bà N và ông T1 chứ ông không trực tiếp tham gia hay ép buộc. Sau một thời gian khá dài do không thống nhất được thời gian mua lại thửa đất nói trên của bà N nên ông đã hủy hợp đồng đặt cọc với ông T1.

Ông xác nhận ông chỉ là người có ý định nhận chuyển nhượng lô đất nói trên nếu chủ cũ không chuộc lại, số tiền ông nhận từ bà N là khoản tiền bồi thường gia hạn thời gian chuộc lại lô đất nói trên nhiều lần chứ ông không tham gia bất cứ giao dịch tài chính hay tình huống pháp lý nào với bà N. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có nguyện vọng và yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo luật định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, Điều 123, Điều 401, 407, 423, 427, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH25, ngày 25/6/2025.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ chứng thực số 01144, quyền số 02/2023 ngày 15/02/2023 là vô hiệu và buộc ông Nguyễn Hữu T1 phải chuyển nhượng lại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 68, diện tích 166,8m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 577627 cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 29/7/2022 cho ông Hồ Công P.

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

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn bà Trần Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đơn, giữ nguyên Bản án

sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2023 giữa bà Trần Thị N và ông Nguyễn Hữu T1, bà Nguyễn Thị Cẩm A:

Theo bà N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T1, bà A được công chứng ngày 15/02/2023 đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 68, diện tích 166,8m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk) là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, cụ thể là việc bà vay của ông T1 số tiền 150.000.000 đồng nhưng ông T1 yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi nào bà trả hết tiền thì ông T1 làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà, quá trình trên hàng tháng bà vẫn trả lãi đầy đủ cho ông T1 thông qua tài khoản của ông Nguyễn Tuấn A1, nay bà yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất để hai bên thực hiện hợp đồng vay tài sản.

Tuy nhiên, ông T1 và bà A1 không thừa nhận lời khai trên mà cho rằng việc chuyển nhượng đất là có thật, hai bên đã thực hiện đầy đủ các bước để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật, ngoài ra ông cũng tạo điều kiện cho bà N được chuộc lại quyền sử dụng đất trên trong thời hạn 01 tháng, việc bà N chuyển tiền hàng tháng là do bà N tự nguyện thỏa thuận đền bù một khoản tiền cho ông Nguyễn Tuấn A1 (là người nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên), chứ ông T1 bà A1 không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà N.

Ông Nguyễn Tuấn A1 thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với ông T1 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 68, diện tích 166,8m², đồng thời ông T1 cũng trao đổi với ông việc cho chủ cũ của thửa đất là bà N thời hạn 01 tháng để chuộc lại, hết thời hạn này bà N lại tiếp tục xin gia hạn nên có chuyển cho ông một khoản tiền coi như bồi thường để ông chờ, ông đồng ý, sau đó vì quá lâu nên ông và ông T1 đã hủy hợp đồng cọc.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hồ Công P, người nhận ủy quyền là bà Trần Thị N với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T1, bà Nguyễn Thị Cẩm A đã được chứng thực theo quy định, người có quyền sử dụng đất là ông P có văn bản ủy quyền hợp lệ cho bà N thực hiện việc chuyển nhượng đất, số tiền chuyển nhượng đã được ông T1 chuyển khoản vào số tài khoản của bà N với nội dung “N1 tiền mua dat E”

(Nguyễn Hữu T1 chuyển tiền mua đất E), ông T1 cũng đi xem xét đất ngoài thực địa, được bà N thừa nhận.

Đối với việc bà N trình bày vay của ông T1 số tiền 150.000.000 đồng trùng với số tiền chuyển nhượng đất nhưng bà N không cung cấp được hợp đồng vay tài sản hay tài liệu, chứng cứ chứng minh cho khoản vay, không được ông T1 thừa nhận; bà N có cung cấp các tin nhắn giữa bà và ông T1 thể hiện sau mỗi giao dịch bà N chuyển tiền vào tài khoản của ông Nguyễn Tuấn A1 thì bà đều báo cho ông T1 biết, xác nhận đây là tiền lãi và một số nội dung trao đổi của hai bên nhưng không có nội dung nào cụ thể, rõ ràng thể hiện được mối liên hệ giữa số tiền bà N nhận từ ông T1 và việc bà N chuyển tiền cho ông Tuấn A1 là tiền lãi của khoản vay 150.000.000 đồng, còn giao dịch chuyển nhượng đất chỉ là biện pháp bảo đảm trả nợ, trong khi đó lời khai của ông T1 và ông Tuấn A1 phù hợp với nhau cho rằng các khoản tiền này là để ông T1, ông Tuấn A1 tạo điều kiện cho bà N thêm thời gian để chuộc lại thửa đất.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng, nội dung không trái quy định pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội. Bà N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản là không đủ cơ sở xem xét, do đó Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm bà N không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà N.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí theo quy định.

[4] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk.

Căn cứ vào các điều 117, 118, 119, 123, 401, 407, 423, 427, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số: 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 Trần Thị N về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công

chứng Đ chứng thực số 01144, quyền số 02/2023 ngày 15/02/2023 là vô hiệu và buộc ông Nguyễn Hữu T1 phải chuyển nhượng lại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 68, diện tích 166,8m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 577627 cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 29/7/2022 cho ông Hồ Công P.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000807 ngày 12/02/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003001 ngày 22/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[2]. 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:

- Tòa PT TAND tối cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trịnh Văn Toàn