

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **218/2026/DS-PT**

Ngày 08 – 04 – 2026

V/v: Tranh chấp HĐ chuyển
nhượng QSD đất.

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

**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 Lưu Thị Thu Hường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng; Ông Lý Thơ Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở TAND tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 624/2025/TLPT-DS ngày 17/12/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 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 145/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Trần Thị N, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Đắc Lắc (có Đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Minh H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: G Y, phường B, tỉnh Đắc Lắc (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thanh K - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: G Y, phường B, tỉnh Đắc Lắc (Vắng mặt)

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1978 (Có mặt) và Bà Phạm Thị X, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số E đường T, tổ dân phố G, phường T, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị X: Ông Nguyễn Trường G (Có mặt)

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

1. Bà Ngô Thị Thùy Q – Sinh năm: 1987 (vắng mặt)

Nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố G, phường B, tỉnh Đắc Lắc.

Địa chỉ nơi ở: B P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Nguyễn Thị Kiều Y – Sinh năm: 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H - chi nhánh Đ

Địa chỉ: Số A đường T, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Tiểu V (Có đơn từ chối tham gia tố tụng)

4. Văn phòng C

Địa chỉ: 3 N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Đặng Miên T (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Văn phòng C (Trước đây là Văn phòng C, Văn phòng C).

Địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Trưởng văn phòng: Ông Nguyễn Văn T1 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án, nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:**

Thửa đất 1007 tờ bản đồ số 38 diện tích 1.689m² tại xã E, Huyện B, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, 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 DA702150 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/6/2021 mang tên bà Phạm Thị H1, ghi nhận biến động trang tư chuyển nhượng cho bà N ngày 07/10/2021.

Ngày 12/10/2022, giữa bà N và vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nói trên công chứng tại Văn phòng C số công chứng 009038 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ghi nhận biến động trang tư ngày 01/11/2022. Trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/10/2022 ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, nhằm mục đích giảm thuế. Ông G, bà X đã đặt cọc cho bà N trước đó khoảng một tháng số tiền 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N có nhận thêm nhiều lần của ông G, bà X với tổng số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng bà N đã nhận của ông G, bà X số tiền 200.000.000 đồng. Số tiền này được các bên thống nhất sẽ khấu trừ vào giá chuyển nhượng.

Ngày 14/10/2022, bà N và ông G lập Biên bản thỏa thuận với nội dung: ông G sẽ trả cho bà N tổng cộng 250.000.000 đồng. Ông G sẽ vay ngân hàng 650.000.000 đồng. Sau khi ngân hàng giải ngân thì ông G sẽ trả cho bà N số tiền 650.000.000

đồng này. Ngoài ra bà N chịu trách nhiệm hạ mặt bằng của lô đất và nâng đường từ mặt đường bê tông đi xuống lô đất.

Ông G còn cam kết “khi nào ra bìa mang tên tôi, tôi sẽ hỗ trợ chị N thủ tục vay vốn ngân hàng và trả số tiền theo thỏa thuận trên”. Thế nhưng sau khi sang tên ông G và bà X thì ngày 11/4/2023 ông G và bà X đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Ngô Thị Thùy Q nhưng không trả phần tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 700.000.000 đồng cho bà N. Theo bà N được biết hiện nay bà Q đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kiều Y và đã thế chấp tại ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà N xác định hiện nay ông G, bà X chỉ còn nợ tiền chuyển nhượng của bà N số tiền là 700.000.000 đồng nên yêu cầu ông G, bà X phải trả cho bà N số tiền nhận chuyển nhượng còn nợ là 700.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G, bà X (ngày 01/11/2022) cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất là 1,5%/tháng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông G: Bà N không đồng ý vì bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình và yêu cầu ông G, bà X phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng còn thiếu cho bà N.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá thì bà N đồng ý, không có ý kiến gì.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị N là ông Lê Thanh K trình bày:**

Đối với nội dung sự việc như bà N đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án là đúng, ông K không trình bày bổ sung gì thêm. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K nộp một Đơn xin thay đổi, rút một phần nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N: Bà N yêu cầu ông G, bà X phải trả số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 700.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 10%/năm kể từ ngày 01/11/2022 cho đến khi xét xử sơ thẩm.

*** Quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Trường G đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị X trình bày:**

Tôi và bà Trần Thị N có mối quan hệ quen biết ngoài xã hội. Tôi và bà N có thỏa thuận với nhau về việc bà N chuyển nhượng cho tôi thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 38, Địa chỉ thửa đất thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), diện tích 1.689 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 072150 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/6/2021.

Đất này là tôi mua chung cùng với một số người nữa là bà Ngô Thị Thùy Q và bà Nguyễn Thị Kiều Y. Tuy nhiên sau này do gặp vướng mắc trong quá trình chuyển nhượng nên chỉ có tôi và vợ là Phạm Thị X nhận chuyển nhượng, không liên

quan tới bà Q, bà Y. Chúng tôi thỏa thuận giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, tôi đã đặt cọc cho bà N 200.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản.

Ngày 12/10/2022, vợ chồng tôi là Nguyễn Trường G, Phạm Thị X và bà Trần Thị N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nói trên tại Văn phòng công chứng Tô Mạnh H2. Nội dung hợp đồng với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, bà N tự chịu trách nhiệm làm hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên, việc thanh toán do các bên tự thực hiện với nhau. Ngày 1/11/2022 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ghi nhận biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi Nguyễn Trường G và vợ là Phạm Thị X.

Ngày 14/10/2022, giữa tôi và bà N có kí Biên bản thỏa thuận với nội dung bà N có trách nhiệm hạ mặt bằng của lô đất và nâng đường từ mặt đường bê tông đi xuống lô đất cho thuận tiện. Và các bên thỏa thuận tôi sẽ đưa tiếp cho bà N 50.000.000 đồng trễ nhất là ngay thời điểm bà N bàn giao mặt bằng sau khi đã được san mặt bằng theo yêu cầu của tôi. Số tiền còn lại 650.000.000 đồng thì sau khi tôi vay được ngân hàng sẽ chuyển trả cho bà N. Bà N cam kết chịu mọi trách nhiệm làm việc với ngân hàng để vay số tiền 650.000.000 đồng. Biên bản thỏa thuận ngày 14/10/2022 bản gốc hiện do bà N quản lý, cất giữ.

Tuy nhiên, bà N thực hiện việc san lấp mặt bằng không đúng như thỏa thuận, bà N mới san lấp được 60% diện tích thửa đất và chưa làm được con đường đi vào thửa đất nói trên. Do đó tôi chưa thực hiện việc thanh toán số tiền còn lại là 700.000.000 đồng cho bà N.

Đến năm 2023 vợ chồng tôi thực hiện chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Ngô Thị Thùy Q theo thỏa thuận thống nhất giữa bà N và bà Q với mục đích để thuận tiện cho việc vay ngân hàng và làm các thủ tục xây dựng nhà xưởng. Ngày 11/4/2023 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ghi nhận biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ngô Thị Thùy Q. Hiện nay tôi được biết bà Q đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Kiều Y và bà Y đã thế chấp ngân hàng. Hiện nay đất vẫn để trống vì lý do mặt bằng chưa xong.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu tôi phải trả số tiền 700.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 01/11/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm thì tôi không đồng ý vì bà N chưa thực hiện đúng thỏa thuận các bên.

Tôi có đơn phản tố với nội dung như sau: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 009038, ký ngày 12/10/2022, tại Văn phòng C, đối với thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.689 m², địa chỉ: thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk giữa bà Trần Thị N và ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X. Buộc bà N hoàn trả cho ông G số tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi

thường cọc 200.000.000 đồng. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X và bà Ngô Thị Thùy Q, số công chứng 03793, quyền số 04 ngày 04/4/2023 tại Văn phòng C. Yêu cầu hủy ghi nhận biến động trang tư chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thùy Q ngày 11/4/2023; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Thùy Q và bà Nguyễn Thị Kiều Y, số công chứng 002553, quyền số 01 ngày 09/9/2024 tại Văn phòng C; Yêu cầu hủy ghi nhận biến động trang tư ngày 19/9/2024 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kiều Y.

Ngoài ra, tôi có đề xuất phương án để các bên thỏa thuận với nhau: 4 người bao gồm bà Y, bà Q, tôi, bà N cùng nhau thỏa thuận để bán thửa đất này với giá 900 triệu đồng như giá mua bán thỏa thuận ban đầu. Sau đó trả cho tôi 200 triệu đồng tiền đặt cọc và trả cho bà Y 700 triệu đồng tiền nợ ngoài. Và bà N phải viết giấy xác nhận còn nợ bà Y 300 triệu đồng (trong đó có 200 triệu đồng bà Y đã trả cho bà Q thay bà N và 100 triệu đồng là trong số tiền 800 triệu đồng bà N nợ bà Y). Như vậy tôi đã được trả tiền cọc 200 triệu đồng, bà N cũng không còn nợ tiền bà Q, và bà Y cũng đã nhận được một phần tiền bà N còn nợ bà Y.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá thì tôi đồng ý, không có ý kiến gì. Ngoài ra tôi không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thùy Q trình bày:**

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N yêu cầu buộc ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X phải trả số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu là 700.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 10%/năm do chậm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 01/11/2022 cho đến ngày xét xử: Ban đầu là bà Q và ông G, bà Y cùng nhau nhận chuyển nhượng chung từ bà N thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.689 m², địa chỉ: thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Tuy nhiên do trong quá trình chuyển nhượng có nhiều vướng mắc nên bà Y đã không tham gia vào việc chuyển nhượng. Chỉ có bà Q và ông G góp tiền cọc đất cho bà N. Tuy nhiên sau này bà Q có gặp khó khăn tiền bạc nên ông G đã trả phần tiền góp đặt cọc mua đất của bà N cho bà Q. Hiện nay số tiền cọc đất 200.000.000 đồng bà N đã nhận hoàn toàn là tiền của ông G. Do đó đối với yêu cầu của bà N đối với ông G, bà X thì bà Q đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/4/2023, ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1007 cho bà Ngô Thị Thùy Q, số công chứng 03793, quyền số 04 tại Văn phòng C, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ghi nhận biến động trang tư chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thùy Q ngày 11/4/2023. Bà Q cho biết việc chuyển nhượng này là để bà Q dễ thực hiện thủ tục đi thế chấp ngân hàng vay tiền, giữa các bên không giao nhận tiền.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trường G thì bà Q có ý kiến như sau: Do bà N còn nợ tiền vay ngoài của bà Y, bà Q nên mới có việc bà Y, bà Q, bà N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y để cản trừ nợ theo yêu cầu của bà N theo giấy thỏa thuận viết tay và nội dung như trong zalo yêu cầu. Đối với nội dung tin nhắn zalo đã cung cấp còn giấy viết tay do bà Y đang giữ. Bà Q đã nhận đủ 200.000.000 đồng do bà Y chuyển khoản, là tiền bà Y trả nợ cho bà Q thay bà N. Nếu ông G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy ghi nhận biến động trang tư để trở về bà N là người đứng tên quyền sử dụng đất thì bà Q chỉ đồng ý với điều kiện bà N phải đồng ý với yêu cầu của ông G và đồng ý thỏa thuận trả nợ ngoài cho bà Y vì hiện nay bà Q đã nhận 200.000.000 đồng bà Y trả thay bà N để cản trừ nợ và bà N không còn nợ tiền bà Q. Nếu không thì bà Q không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông G.

Ngoài ra, bà Q cũng đồng ý với đề xuất phương án của ông G để các bên thỏa thuận với nhau: 4 người bao gồm bà Y, bà Q, ông G, bà N cùng nhau thỏa thuận để bán thửa đất này với giá 900.000.000 đồng như giá mua bán thỏa thuận ban đầu. Sau đó trả cho ông G 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và trả cho bà Y 700.000.000 đồng tiền nợ ngoài. Và bà N phải viết giấy xác nhận còn nợ bà Y 300.000.000 đồng, trong đó có 200.000.000 đồng bà Y đã trả cho bà Q thay bà N và 100.000.000 đồng là trong số tiền 1.000.000.000 đồng bà N nợ bà Y. Như vậy ông G đã được trả tiền cọc 200.000.000 đồng, bà N cũng không còn nợ tiền bà Q và bà Y cũng đã nhận được một phần tiền bà N nợ bà Y.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá thì bà Q đồng ý, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*** Quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều Y trình bày:**

Lời trình bày của bà Q như trên về việc nhận chuyển nhượng chung với ông G, bà Q từ bà N là đúng. Bà Y không đóng góp tiền chuyển nhượng, bà Y không liên quan đến việc chuyển nhượng giữa ông G, bà X với bà N. Việc bà Q và ông G góp tiền cọc đất cho bà N như thế nào bà Y không biết. Nên đối với yêu cầu của bà N thì bà Y không có ý kiến gì.

Hiện nay quyền sử dụng đất thửa đất 1007 đang mang tên bà Nguyễn Thị Kiều Y và đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng của bên được bảo đảm là công ty TNHH D do bà Ngô Thị Thùy Q là giám đốc công ty. Cho đến nay giấy chứng nhận vẫn đang thế chấp trong ngân hàng. Bà Y xác định khoản tiền vay ngân hàng 300.000.000 đồng thì bà Y là người trực tiếp sử dụng toàn bộ số tiền vay này.

Nay ông G khởi kiện phản tố với các nội dung nêu trên thì bà Y có ý kiến như sau: Do bà N còn nợ tiền vay ngoài của bà Y, bà Q nên mới có việc bà Y, bà Q, bà

N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1007 cho bà Y để cân trừ nợ. Việc thỏa thuận này các bên gặp nhau nói chuyện, có ghi giấy tờ bà N ký thừa nhận nội dung giao tiền và chuyển nhượng đất nhưng hiện nay bà Y không tìm thấy bản gốc để cung cấp cho Tòa án. Bà Y đã chuyển khoản đủ 200.000.000 đồng cho bà Q. Hiện nay bà N vẫn còn nợ bà Y tiền vay. Nếu ông G yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy ghi nhận biến động trang tư để trở về bà N là người đứng tên quyền sử dụng đất thì bà Y không đồng ý vì hiện nay bà Y đã trả cho bà Q 200.000.000 đồng thay cho bà N. Nếu Tòa án có đồng ý với yêu cầu của ông G thì bà Y sẽ khởi kiện một vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Ngoài ra, bà Y cũng đồng ý đề xuất phương án để các bên thỏa thuận với nhau: 4 người bao gồm bà Y, bà Q, ông G, bà N cùng nhau thỏa thuận để bán thửa đất này với giá 900 triệu đồng như giá mua bán thỏa thuận ban đầu. Sau đó trả cho ông G 200 triệu đồng tiền đặt cọc và trả cho bà Y 700 triệu đồng tiền nợ ngoài. Và bà N phải viết giấy xác nhận còn nợ bà Y 300 triệu đồng (trong đó có 200 triệu đồng bà Y đã trả cho bà Q thay bà N và 100 triệu đồng là trong số tiền 800 triệu đồng bà N nợ bà Y). Như vậy ông G đã được trả tiền cọc 200 triệu đồng, bà N cũng không còn nợ tiền bà Q, và bà Y cũng đã nhận được một phần tiền bà N còn nợ bà Y. Bà Y đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng và ghi nhận biến động trở về tên trên giấy chứng nhận của bà N nếu bà N trả lại tiền cho tôi thì tôi sẽ rút giấy chứng nhận từ ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà N.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá thì bà Y đồng ý, không có ý kiến gì. Ngoài ra không ý kiến gì khác.

*** Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H - Chi nhánh Đ trình bày:**

Ngân hàng TMCP P đã cho Công ty TNHH D vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34611/24MN/HĐTD ngày 02/10/2025, cùng Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số tiền 2.310.000.000 đồng, lãi suất 9,72%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại địa chỉ Thôn H, Xã E, Huyện B, 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 DA 072150, số vào sổ cấp GCN CH -07632 do Ủy ban nhân dân Huyện B cấp ngày 18/06/2021, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 19/9/2024 đứng tên bà Nguyễn Thị Kiều Y.

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27560/24MN/HĐBĐ ngày 03/10/2024 được công chứng tại Văn phòng C ngày 03/10/2024 số công chứng 007807, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản

trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Về yêu cầu phản tố của ông G: Ngân hàng không đồng ý yêu cầu của ông G. Trong trường hợp nếu ông G muốn xóa ghi nhận biến động trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 072150, số vào sổ cấp GCN CH - 07632 do Ủy ban nhân dân Huyện B cấp ngày 18/06/2021, nơi thể hiện nội dung đăng ký giao dịch đảm bảo liên quan đến hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng. Thì Ngân hàng sẽ tiến hành khởi kiện riêng về việc liên quan tới hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng TMCP P và Công ty TNHH D và người liên quan.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá thì ngân hàng đồng ý, không có ý kiến gì. Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C trình bày:**

Ngày 04/04/2023, ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X và bà Ngô Thị Thùy Q đến văn phòng C để công chứng "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với thửa đất số 1007; tờ bản đồ 38 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 072150 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/6/2021, cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/11/2022.

Văn phòng C đã tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên hoàn toàn tự nguyện, đã đọc kỹ hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng và đã ký tên vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện không có hành vi lừa dối ép buộc, tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất nêu trên thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định. Việc các bên có thỏa thuận riêng với nhau về việc mua bán đất Văn phòng công chứng không biết. Các bên có liên quan đến thửa đất cũng không thông báo cho công chứng viên về việc thỏa thuận này. Tại thời điểm công chứng, theo các giấy tờ do các bên cung cấp thì ông Nguyễn Trường G và bà Phạm Thị X là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất nêu trên.

Vì vậy, nay ông Nguyễn Trường G có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X và bà Ngô Thị Thùy Q, số công chứng 03793, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. công chứng ngày 04/4/2023 tại Văn phòng C, đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình giải quyết vụ án Văn phòng C có văn bản trình bày ý kiến:**

Ngày 12 tháng 10 năm 2022, Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) đã tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9038/quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa:

Bên chuyển nhượng: Bà Trần Thị N, năm sinh: 1987, số giấy tờ cá nhân: 056187005211, ngày cấp 09/08/2021; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Địa chỉ: C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Bên nhận chuyển nhượng: bà Phạm Thị X, năm sinh: 1981; số giấy tờ cá nhân: 241312041, ngày cấp 06/11/2008; Nơi cấp: Công an tỉnh Đ; Địa chỉ: TDP G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và ông Nguyễn Trường G, năm sinh: 1978; số giấy tờ cá nhân: 036078016471, ngày cấp 13/01/2022; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Địa chỉ: TDP G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 09 tháng 09 năm 2024, Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) đã tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2553/quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa:

Bên chuyển nhượng: Bà Ngô Thị Thùy Q, năm sinh: 1987; số giấy tờ cá nhân: 067187001658, ngày cấp 16/10/2022; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Bên nhận chuyển nhượng: bà Nguyễn Thị Kiều Y; Năm sinh: 1990; Số giấy tờ cá nhân: 06719002958; Ngày cấp: 12/1/2022; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Địa chỉ: Thôn T, Đ, Đ, Đắk Nông.

Trình tự, thủ tục thực hiện: Các bên đã xuất trình đầy đủ giấy tờ theo quy định tại Luật Công chứng 2014, Luật Đất đai 2013 và các văn bản liên quan. Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu hồ sơ, xác định năng lực hành vi dân sự của các bên tham gia giao dịch, cũng như tính hợp pháp của giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản. Sau khi các bên đọc lại dự thảo hợp đồng, xác nhận nội dung và ký tên, lăn tay trước mặt công chứng viên, Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) đã thực hiện chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

Ý kiến của Văn phòng C: Văn phòng C, Văn Phòng C (Nay là Văn phòng C) xác nhận đã thực hiện chứng nhận hợp đồng đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, không phát hiện dấu hiệu vi phạm tại thời điểm công chứng. Việc tranh chấp (nếu có) phát sinh sau khi hợp đồng đã được công chứng nằm ngoài phạm vi trách nhiệm pháp lý của Văn phòng C, đề nghị Quý Tòa xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk đã quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N. Buộc ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị N số tiền

nhận chuyển nhượng còn thiếu là 700.000.000 đồng và tiền lãi là 203.000.000 đồng được tính kể từ ngày 01/11/2022 cho đến ngày xét xử 25/9/2025 theo lãi suất 10%/năm.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trường G về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 009038, ký ngày 12/10/2022, tại Văn phòng C, đối với thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.689 m², địa chỉ: thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk giữa bà Trần Thị N và ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X, buộc bà N hoàn trả cho ông G số tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường cọc 200.000.000 đồng. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X và bà Ngô Thị Thùy Q, số công chứng 03793, quyển số 04 ngày 04/4/2023 tại Văn phòng C. Yêu cầu hủy ghi nhận biến động trang tư chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thùy Q ngày 11/4/2023; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Thùy Q và bà Nguyễn Thị Kiều Y, số công chứng 002553, quyển số 01 ngày 09/9/2024 tại Văn phòng C; Yêu cầu hủy ghi nhận biến động trang tư ngày 19/9/2024 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kiều Y.

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

Ngày 07/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Trường G kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:***

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án, Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, thì cấp sơ thẩm đã giải quyết đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, xét thấy:

Cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không bỏ sót người tham gia tố tụng, xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu nên không có căn cứ để hủy án sơ thẩm.

[2] Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X là tự nguyện. Hợp đồng có công chứng và được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Phạm Thị X nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, ông Nguyễn Trường G đã chuyển cho bà Trần Thị N tổng số tiền 200.000.000 đồng và còn nợ 700.000.000 đồng.

Ông G, bà X không đồng ý trả số tiền 700.000.000 đồng cho bà N với lý do giữa bà Trần Thị N và ông Nguyễn Trường G có lập Biên bản thỏa thuận ngày 14/10/2022 với nội dung: *Bà N chịu trách nhiệm hạ mặt bằng của lô đất và nâng đường từ mặt đường bê tông xuống lô đất để thuận tiện cho việc di chuyển xe oto. Ông G có nghĩa vụ chuyển khoản 50.000.000 đồng cho bà N chậm nhất là ngay thời điểm bà N đã bàn giao mặt bằng đã được san lấp. Sau khi được Ngân hàng cho vay số tiền 650.000.000 đồng thì ông G sẽ trả cho bà N số tiền trên.* Nhưng bà N thực hiện việc san lấp mặt bằng không đúng như thỏa thuận và chưa làm được con đường đi vào thửa đất nói trên. Tuy nhiên, thỏa thuận ngày 14/10/2022 giữa bà N và ông G không phải là thỏa thuận về việc hủy bỏ hợp đồng nên không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, công chứng ngày 12/10/2022.

Mặt khác, ngày 04/4/2023 ông G, bà X đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Ngô Thị Thùy Q mà không có ý kiến gì đối với việc bà N chưa thực hiện đầy đủ thỏa thuận ngày 14/10/2022. Ngày 09/9/2024, bà Q đã chuyển nhượng lại cho bà Y, bà Y đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất 1007 tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ vào ngày 03/10/2024. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được công chứng hợp pháp và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận sang tên. Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật, ngay tình, cần được bảo vệ. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Trường G về việc hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với vợ chồng ông G, bà X là hợp đồng song vụ. Bà N đã thực hiện nghĩa vụ đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ghi nhận biến động tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022 mang tên ông G, bà X nhưng ông G, bà X không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà N là vi phạm Điều 440 Bộ luật dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 700.000.000 đồng tiền chuyển nhượng còn thiếu và tiền lãi từ ngày bị đơn được cơ

quan có thẩm quyền xác nhận sang tên là ngày 01/11/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/9/2025) với mức lãi suất 10%/năm là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 và Điều 440 Bộ luật Dân sự.

[3] Từ những nhận định nêu trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Trường G, cần giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Trường G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 bị đơn ông Nguyễn Trường G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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;

Ông Nguyễn Trường G phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông G đã nộp theo biên lai thu số 0002150 ngày 13/10/2025 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, đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Vụ II - TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1- Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương