

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 105/2026/DS-PT

Ngày: 09 - 02 - 2026

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
Chuyển nhượng QSD đất, tài sản gắn liền với
QSD đất và tranh chấp liên quan đến tài sản
Cưỡng chế kê biên thi hành án”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Ông Phạm Cao Gia

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Trang và ông Lê Trúc Lâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 09/02/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 400/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế kê biên thi hành án”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 502/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 39/2026/QĐ-PT ngày 15/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Minh P, sinh năm 1964 và bà Cao Thị T, sinh năm 1965. Địa chỉ: Khu phố E, phường P, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông P, bà T: Anh Trần Cao Minh Q, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu phố E, phường P, tỉnh Đắk Lắk - Theo hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2022; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Ngọc C – Luật sư Văn phòng L1. Địa chỉ: Số H N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Lê Thanh H, sinh năm 1982 và bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khu phố A, xã S, tỉnh Đắk Lắk; cả hai đều vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập):** Ông Hồ Sĩ H2, sinh năm 1973. Địa chỉ: Khu phố C, xã S, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Sĩ H2: Ông Đặng Thanh H3, sinh năm 1978. Địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk - Theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2023; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Sĩ H2: Ông Bùi Trọng T1 – Luật sư Văn phòng L2. Địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Trung Đ. Trụ sở: B T, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xử vắng mặt.

+ Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Đắk Lắk; Địa chỉ: Khu phố E, xã S, tỉnh Đắk Lắk. Do ông Võ Hoàng L – Chức vụ: Phó Trưởng phòng đại diện theo ủy quyền; có đơn đề nghị xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã S, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh khu vực Sông H. Do ông Lê Hoài T2 đại diện theo văn bản ủy quyền số 01/GUQ-CNVPĐKĐĐ ngày 24/4/2025 của Giám đốc Chi nhánh; vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sĩ H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Trần Minh P, bà Cao Thị T trình bày:

Ngày 28/02/2020, vợ chồng ông Lê Thanh H, bà Lê Thị Thu H1 có chuyển nhượng cho ông Trần Minh P và bà Cao Thị T thửa đất số 234, tờ bản đồ số 17 cùng với toàn bộ nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Khu phố A, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y062889, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01389 QSDĐ/713/QDD-UB do UBND huyện S cấp ngày 08/7/2004. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Phú Yên.

Vợ chồng ông H, bà H1 đã bàn giao nhà đất theo thực địa từ đó đến nay không tranh chấp. Quá trình làm thủ tục sang tên, trước bạ không thực hiện được vì lý do Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà H1 có sai sót về số thửa.

Ngày 20/11/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Hinh có thông báo số 05/TB-CCTHADS ngày 17/11/2020 thông báo cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng đất đất số 234, tờ bản đồ số 17 cùng với toàn bộ nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Khu phố A, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên mà ông P, bà T đã nhận chuyển nhượng để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của ông H, bà H1.

Ông P, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/02/2020 giữa ông H, bà H1 và ông P, bà T và yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lê Thanh H và bà Lê Thị Thu H1: Đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không có lý do không có lời khai trong hồ sơ vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sĩ H2 trình bày:

Ngày 23/12/2019 ông H, bà H2 và ông Hồ Sĩ H2 có giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 17 cùng với toàn bộ nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Khu phố A, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Thời điểm đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước thời điểm ông P, bà T nhận chuyển nhượng. Việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với ông H, bà H2 chưa hoàn thành, chưa có hiệu lực pháp luật.

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2020/QĐST-DS ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Sông Hinh buộc ông H, bà H2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông H2 số tiền nợ là 1.091.000.000 đồng. Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực người phải thi hành án chuyển nhượng tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án. Như vậy, việc Thi hành án tiến hành kê biên, xử lý tài sản để bảo đảm việc thi hành án là đúng pháp luật.

Vợ chồng ông H, bà H2 có hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, trốn tránh việc trả tiền cho ông H2. Do vậy, ông H2 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Không công nhận hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H2 với ông P, bà T vì trái pháp luật.

2. Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Hinh tiến hành kê biên xử lý tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông H, bà H2 theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Sĩ H2 trình bày: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng vì hợp pháp không vi phạm

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Sĩ H2 trình bày: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Hinh trình bày: Đã thực hiện việc cưỡng chế kê biên đúng pháp

luật, việc thi hành án đang tạm hoãn chờ kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án nên không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các bên.

Đại diện Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện S trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận có sai sót về số thửa sẽ thực hiện đính chính khi có yêu cầu

Đại diện UBND huyện S trình bày trong hồ sơ vụ án: Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Ngọc S (cha ông Lê Thanh H) đúng diện tích, tờ bản đồ và tứ cận nhưng sai sót về ký hiệu số thửa, sẽ thực hiện đính chính sai sót thông tin khi có yêu cầu.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Sông Hình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Đắk Lắk) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 117, 124, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; các Điều 117, 122 Luật Nhà ở 2014; khoản 2, 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

- *Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh P và bà Cao Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Thanh H và bà Lê Thị Thu H1;*

- *Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh H, bà Lê Thị Thu H1 và ông Trần Minh P, bà Cao Thị T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 17 (đo đạc năm 2000) diện tích 1.100 m², tại khu phố A, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên; Hiện là thửa số 4, tờ bản đồ số 68 (đo đạc năm 2013), diện tích 817,5m². Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là **1.582.200.000 đồng**. (Thửa đất 251 bị nhầm lẫn là thửa 234 trong quá trình cấp giấy CNQSDĐ; Hiện trạng sử dụng đất được mô tả theo trích đo ngày 19/11/2020 kèm theo bản án).*

- *Ông Trần Minh P và bà Cao Thị T được quyền làm các thủ tục kê khai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động và khắc phục sai sót trong quá trình sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.*

- *Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Hồ Sĩ H2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H2 với ông P, bà T vì không có căn cứ.*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sĩ H2 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sĩ H2 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu: Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX: Không chấp nhận kháng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sĩ H2; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hồ Sĩ H2 được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Vì vậy, kháng cáo hợp lệ, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] *Xét nội dung kháng cáo của ông Hồ Sĩ H2:*

[2.1] Về thời điểm giao kết: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H2 với ông P, bà T được lập ngày 28/02/2020, được công chứng hợp pháp tại Văn phòng C1; trong khi đó Quyết định công nhận sự thỏa thuận buộc ông H, bà H2 trả nợ cho ông Hồ Sĩ H2 được ban hành ngày 23/7/2020. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, nghĩa vụ thi hành án của ông H, bà H2 đối với ông Hồ Sĩ H2 chưa phát sinh, nên không có căn cứ xác định bên chuyển nhượng có mục đích tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ đã hình thành.

[2.2] Về việc thực hiện hợp đồng: Sau khi ký kết, ông H và bà H2 đã bàn giao thực tế nhà, đất cho ông P, bà T; từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay nguyên đơn đã quản lý, sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp với bên chuyển nhượng. Điều này thể hiện hợp đồng được công chứng và được thực hiện trên thực tế, không có dấu hiệu giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.3] Về thủ tục sang tên: Việc nguyên đơn chưa hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên không phải lỗi của các bên mà do sai sót hành chính về sổ thừa đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND huyện S và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S đã xác nhận sai sót này và sẽ thực hiện đính chính khi có yêu cầu; hiện đang có tranh chấp. Như vậy, việc chưa sang tên là do điều kiện khách quan, không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng.

[2.4] Ông Hồ Sĩ H2 cho rằng: Trước đó ông H, bà H2 có giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông vào ngày 23/12/2019. Tuy nhiên, ông Hồ Sĩ H2 không yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc, cũng

không chứng minh được ông H, bà H2 có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu hoặc làm phát sinh nghĩa vụ ưu tiên đối với ông H2. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc không phải là hợp đồng chuyển nhượng hoàn thành, chưa làm phát sinh quyền sử dụng đất đối với ông Hồ Sĩ H2.

[2.5] Việc Thi hành án dân sự kê biên tài sản: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Hình kê biên tài sản theo thông báo ngày 17/11/2020, sau thời điểm hợp đồng chuyển nhượng đã được lập và tài sản đã được giao dịch thực tế. Theo khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, việc kê biên tài sản chỉ đặt ra khi người phải thi hành án chuyển nhượng tài sản sau khi có nghĩa vụ thi hành án. Tuy nhiên, như đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết trước thời điểm nghĩa vụ thi hành án hình thành nên không đủ căn cứ để xác định đây là giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Từ các phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Sĩ H2. Bản án sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất vụ việc, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu độc lập của ông Hồ Sĩ H2 là phù hợp quy định pháp luật và quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên toà.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Hồ Sĩ H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sĩ H2; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Đắk Lắk).

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Sĩ H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002755 ngày 15/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 15 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 15 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Phạm Cao Gia

