

Bản án số: 36/2026/DS-PT

Ngày 29/01/2026

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp  
đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung

Bà Mai Vương Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Phạm Thị Ngọc Dung  
- Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 28 và 29 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 20/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 380/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 491/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 11/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Đức B - Sinh năm: 1991 - Địa chỉ: Thôn P2, xã H, huyện H, thành phố Đ (nay là Thôn P2 xã H, thành phố Đ). (Có mặt).

\* *Bị đơn*: Ông Võ Đăng K - Sinh năm: 1977 và bà Đinh Thị Thanh T - Sinh năm: 1979 - Cùng địa chỉ: Thôn D1, xã H, huyện H, thành phố Đ. (nay là Thôn D1, xã H, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Thanh T: Ông Võ Đăng K - Sinh

năm: 1977 - Địa chỉ: Thôn D1, xã H, huyện H, thành phố Đ. (nay là Thôn D1, xã H, thành phố Đ). (Có mặt).

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

1. Ông Đỗ Xuân N- Sinh năm: 1988 và bà Nguyễn Thị Thùy H- Sinh năm: 1992 - Cùng địa chỉ: Số 828 đường T, phường H, quận L, thành phố Đ. (nay là 828 đường T, phường H, thành phố Đ). (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H:* Ông Lê Xuân C và ông Lê Văn T1 - Luật sư của Công ty Luật TNHH M thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

2. Văn phòng Công chứng T - Trụ sở: Thôn T1, xã H, huyện H, thành phố Đ (nay là T1 xã H, thành phố Đ). (Vắng mặt).

3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng - Trụ sở: Trung tâm hành chính huyện Hòa Vang, quốc lộ 14B, xã Hòa Phong, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đà Nẵng - Địa chỉ: Số 324 đường Hồ Tùng Mậu, phường Hòa Khánh, thành phố Đà Nẵng). (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T, là Nguyên đơn; ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H, là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:**

*\* Theo đơn khởi kiện cũng như quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Đức B trình bày:*

Tại Bản án số: 58/2022/DS-PT ngày 29/12/2022 Toà án nhân dân huyện Hoà Vang và Bản án số: 46/DS-PT ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà đã tuyên: Buộc ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho tôi là Nguyễn Đức B số tiền 800.000.000 đồng và buộc ông Võ Đăng K phải có nghĩa vụ thanh toán cho tôi là Nguyễn Đức B số tiền 200.000.000 đồng. Trong thời gian Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, vợ chồng ông K, bà T đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H tài sản là thửa đất lô số 16, tờ bản đồ số 47, diện tích 100m<sup>2</sup> địa chỉ: Khu Tái định cư phía Đông chợ H, xã H, huyện H, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 254884 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/12/2014.

Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được Văn phòng công chứng T chứng thực số 0825, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2023. Việc ông K, bà T

chuyển nhượng tài sản nêu trên trong thời gian Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án là có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn trái nghĩa vụ thanh toán cho tôi theo các bản án nêu trên. Do đó, tôi đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T với ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H do Văn phòng công chứng T chứng thực số: 0825, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2023. Đối với kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính B thì tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn - ông Võ Đăng K trình bày:*

Ông Nguyễn Đức B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng tôi là Võ Đăng K bà Đinh Thị Thanh T với ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị H được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B công chứng ngày 20/3/2023 với lý do vợ chồng tôi có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đức Bảo là hoàn toàn không có căn cứ. Vợ chồng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi các lý do sau:

Thứ nhất, nhà đất nêu trên của vợ chồng tôi trước đây thế chấp tại Ngân hàng T (Phòng giao dịch huyện Đ, tỉnh Q) để vay số tiền 3.651.108.790 đồng.

Thứ hai, do làm ăn thua lỗ, nợ nần nhiều, ngân hàng đòi nợ và khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Đại Lộc, đòi vợ chồng tôi trả số tiền cả gốc và lãi 3.800.271.762 đồng nếu không trả nợ thì xử lý tài sản thế chấp nhà đất nêu trên. Do đó, vợ chồng tôi đồng ý trả nợ cho ngân hàng theo quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08, ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam.

Thứ ba, quá trình làm ăn vợ chồng tôi mượn tiền của nhiều người để làm ăn nhằm phát triển kinh doanh để trả nợ. Tuy nhiên, do làm ăn thua lỗ, ngân hàng đòi nợ, nhiều người đòi nợ nên vợ chồng tôi mất khả năng trả nợ. Ngoài ra, vợ chồng tôi còn nợ ông Nguyễn Ngọc D số tiền 500.000.000 đồng; Phạm Thị Bích Tr số tiền 500.000.000 đồng và các án phí dân sự khác theo các Quyết định thi hành án dân sự tại Chi cục Thi hành phí dân sự huyện Hòa Vang và huyện Đại Lộc. Nợ của Phạm Thiên Th: 1.000.000.000 đồng; Nợ của bà Nguyễn Thị Bé X số tiền 700.000.000 đồng; nợ của bà Đinh Thị Hồng L số tiền 2.100.000.000 đồng và nợ tiền của Nguyễn Đức B lúc đó chưa có quyết định thi hành án là 1.000.000.000 đồng.

Để đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng và một số người nêu trên, nên vợ chồng tôi phải bán nhà để trả nợ. Do đó, vợ chồng tôi đã thỏa thuận với Ngân hàng vào ngày 20/3/2023 vợ chồng tôi thỏa thuận với ông Đỗ Xuân N và Nguyễn Thị Thủy H về việc

chuyển nhượng nhà, đất nêu trên với số tiền là 6.970.000.000 đồng để trả nợ.

Sau đó, vợ tôi nhận số tiền trên trả nợ cho Ngân hàng T số tiền: 3.748.329.731 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 20/3/2023. Trả tiền nợ thẻ cho Ngân hàng T số tiền 53.962.099 đồng và 39.018.526 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 20/3/2023. Nộp án phí dân sự sơ thẩm theo Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 08/2023/QĐST-DS ngày 27/02/2023 nêu trên, cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam số tiền 54.003.000 đồng theo giấy xác nhận kết quả thi hành án số: 35 ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam. Trả nợ cho ông Nguyễn Ngọc D số tiền 500.000.000 đồng; Trả nợ cho bà Phạm Thị Bích Tr số tiền 500.000.000 đồng. Nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm: 48.300.000 đồng theo giấy xác nhận kết quả thi hành án số: 02, ngày 31/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang. Trả nợ cho anh Phạm Thiên Th số tiền 500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 22/3/2023; Trả nợ cho chị Nguyễn Thị Bé X số tiền 400.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 22/3/2023; Trả nợ cho bà Đình Thị Hồng L số tiền 1.100.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 22/3/2023. Tổng số tiền mà vợ chồng tôi bán nhà đất để trả nợ là 6.943.613.356 đồng. Như vậy, sau khi tôi bán nhà đất nêu trên thì tôi còn 26.386.644 đồng để thực hiện việc chi tiêu trong gia đình. Tuy nhiên, vợ chồng tôi đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang số tiền 26.000.000 đồng để trả nợ cho ông Nguyễn Đức B.

Vợ chồng tôi xác nhận vẫn còn nợ của ông Nguyễn Đức B và sẽ làm ăn để trả nợ cho ông B trong thời gian đến. Việc bán nhà đất là không phải chúng tôi tẩu tán tài sản gì cả mà là để đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng đã đòi nợ và phải xử lý tài sản thế chấp nếu như tôi không trả nợ; đồng thời phải trả nợ cho những người như đã nêu trên. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức B về việc nói vợ chồng tôi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông B và đồng thời là hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và ông Đỗ Xuân N với bà Nguyễn Thị Thùy H là hoàn toàn không có căn cứ. Vợ chồng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B.

Hiện tại nhà, đất vợ chồng tôi đã bán cho ông Nhân với bà H; vợ chồng tôi đã giao nhà đất này cho ông N và bà H sau khi ký hợp đồng để lấy tiền trả nợ, nhà đất này hiện tại của ông N và bà H, không phải của vợ chồng tôi nữa. Đối với số nợ của ông B, vợ chồng tôi vẫn có trách nhiệm làm ăn trả nợ cho ông B đầy đủ theo bản án, quyết định của Tòa án. Trước đây ông B đã khởi kiện vợ chồng tôi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng tôi với ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H. Tôi đã nộp toàn bộ tài liệu hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang giải quyết vụ án trước đó. Đến bây giờ ông B lại kiện lại vợ chồng tôi. Vợ chồng tôi giữ nguyên quan điểm, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện

của ông B. Đối với số tiền nợ Chi cục Thi hành án huyện Hoà Vang thì tôi đã trả gần xong, chỉ còn nợ 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*). Đối với kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính B thì vợ chồng tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H là bà Trần Thị Thanh T2 trình bày:*

Ngày 02/3/2023, giữa ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H và ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T có ký Hợp đồng đặt cọc thửa đất số: Lô 17, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Khu dân cư phía Đông chợ H, xã H, huyện H. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì ông N và bà H được biết thửa đất đang bị tạm dừng theo Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 15/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang.

Vào lúc 9 giờ 10 phút ngày 20/3/2023 ông Nhân và bà H đã giao cho ông K, bà T số tiền 1.300.000.000 đồng để ông K thi hành án theo Quyết định thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng. Theo đó, ngày 20/03/2023 Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang đã ra Quyết định số: 14/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2023 về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Cùng ngày 20/03/2023, sau khi thửa đất không còn bị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu thì ông K và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: Lô 17, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Khu dân cư phía Đông chợ H, xã H, huyện H cho chúng tôi theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 0825 quyền số 01/2023 tại văn phòng công chứng T. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên thì thửa đất này đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013.

Ông N và bà H đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế trước bạ nhà đất vào ngân sách nhà nước theo giấy nộp tiền số 1927788 ngày 22/3/2023 và đội Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện Hoà Vang trả kết quả chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất nêu trên cho chúng tôi là Đỗ Xuân N và Nguyễn Thị Thùy H. Đến ngày 28/03/2023 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Hoà Vang có công văn số: 984/CNHV-ĐKCGCN ngày 28/03/2023 về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N và bà H do Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang có Công văn số: 63/CV-TA ngày 27/3/2023 thông báo tài sản có tranh chấp theo Thông báo thụ lý số: 67/2023/TLST – DS ngày 27/3/2023 về việc “*Yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Ngày 10/01/2024, ông N và bà H nhận được Quyết định số: 55/2023/QĐST-DS ngày 09/8/2023 và Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ

lý số: 67/2023/TLST – DS ngày 27/3/2023 về việc “*Yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Từ đó, ông N và bà H biết được vụ án tranh chấp đối với thửa đất ông N và bà H đề nghị chỉnh lý biến động sang tên ông N và bà H đã không còn. Nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoà Vang vẫn không tiếp tục thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định pháp luật. Do đó, ngày 16/01/2024 ông N và bà H đã nộp đơn khiếu nại đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoà Vang để đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoà Vang tiếp tục thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất sang tên chúng tôi là Đỗ Xuân N và Nguyễn Thị Thuỳ H.

Trong quá trình khiếu nại đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoà Vang, ông N và bà H biết được thông tin tài sản của ông N và bà H là thửa đất số: Lô 17, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Khu dân cư phía Đông chợ H, xã H, huyện H đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang ra Quyết định số 28/QĐ- CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Và được hướng dẫn liên hệ Toà án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có cơ sở tiếp tục thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động, sang tên quyền sử dụng đất cho ông N và bà H. Theo đó, để đảm bảo cho quyền và lợi ích hợp pháp của ông N và bà H đối với tài sản chúng tôi đã nhận chuyển nhượng từ ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T là thửa đất số: Lô 17, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Khu dân cư phía Đông chợ H, xã H, huyện H. Ông N và bà H đã có đơn khởi kiện ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T, đề nghị Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu Toà án nhân dân huyện Hoà Vang công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đã ký ngày 20/3/2023 giữa chúng tôi là Đỗ Xuân N, Nguyễn Thị Thuỳ H và ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T, số công chứng 0825 quyền số 01/2023 tại văn phòng công chứng T.

- Buộc ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0825, quyền số 01/2023 tại văn phòng công chứng T. Vụ án đang được thụ lý giải quyết theo thông báo thụ lý số 28/TB-TLVA ngày 30/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Hoà Vang. Tuy nhiên, ông Nguyễn Đức B (hiện cũng đang là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án “*yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đang được thụ lý giải quyết theo Thông báo thụ lý số: 28/TB-TLVA ngày 30/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Hoà Vang) khởi kiện ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T trong một vụ án khác “*yêu cầu toà án Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T với*

ông Đỗ Xuân N, bà Nguyễn Thị Thuỳ H’.

Với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, căn cứ Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông N và bà H đưa ra yêu cầu độc lập trong vụ án này như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức B.
- Yêu cầu Toà án nhân dân huyện Hoà Vang công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đã ký ngày 20/3/2023 giữa chúng tôi là Đỗ Xuân N, Nguyễn Thị Thuỳ H và ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T, số công chứng 0825 quyền số 01/2023 tại văn phòng công chứng T.
- Buộc ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0825, quyền số 01/2023 tại văn phòng công chứng T.

Đối với kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính B thì ông N và bà H thì chúng tôi sẽ có ý kiến gửi đến Tòa án sau.

*\* Tại Công văn số: 802/THADS-KV4 ngày 29/7/2025, Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 thành phố Đà Nẵng gửi Tòa án nhân dân Vhu vực 4 có nội dung như sau:*

Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (sau đây viết tắt là THADS) thụ lý thi hành các Bản án, quyết định của Tòa án và tổ chức thi hành các Quyết định thi hành án bao gồm:

1. Bản án số 32/2021/DSST ngày 20/10/2021 của TAND huyện Hòa Vang (nay là TAND khu vực 4), thành phố Đà Nẵng và Quyết định thi hành án chủ động số 179/QĐ-CCTHADS ngày 07/12/2021, Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 45/QĐ-CCTHADS ngày 15/12/2021 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4), thành phố Đà Nẵng.

Buộc ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T, địa chỉ: Thôn T1, xã H, huyện H (nay là thôn T1, xã H), thành phố Đ phải có nghĩa vụ nộp tiền án phí DSST: 24.000.000 đồng và trả nợ bà Phạm Bích Tr số tiền: 500.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

2. Bản án số 30/2022/DSST ngày 22/8/2022 của TAND huyện Hòa Vang (nay là TAND khu vực 4), thành phố Đà Nẵng, Bản án số 01/2023/DSPT ngày 04/01/2023 của TAND thành phố Đà Nẵng và Quyết định thi hành án chủ động số 371/QĐ-CCTHADS ngày 07/02/2023, Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 83/QĐ-CCTHADS ngày 30/01/2023 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4), thành phố Đà Nẵng.

Buộc ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T, địa chỉ: Thôn T1, xã H, huyện H (nay là thôn T1, xã H), thành phố Đ phải có nghĩa vụ nộp tiền án phí DSST: 24.000.000 đồng, án phí DSPT: 300.000 đồng và trả nợ ông Nguyễn Ngọc D số tiền: 500.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Ngày 15/12/2021, Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4), thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 13/QĐ-CCTHADS đối với tài sản của ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T.

Quá trình thi hành án, ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T đã thi hành xong các khoản nghĩa vụ theo Bản án của Tòa án và các Quyết định thi hành án nêu trên (có chứng từ kèm theo). Đến ngày 20/3/2023, Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4), thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định về việc chấm dứt tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 13/0Đ-CCTHADS đối với tài sản của ông Võ Đăng Khoa và bà Đinh Thị Thanh Thủy.

3. Ngày 18/5/2023, Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4) nhận Bản án số 58/2022/DSST ngày 29/12/2022 của TAND huyện Hòa Vang chuyển giao và có đóng dấu "*án chưa có hiệu lực pháp luật*", ngày 22/5/2023, Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4) nhận Bản án số 46/2023/DSPT ngày 19/4/2023 của TAND thành phố Đà Nẵng. Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4) đã ban hành các Quyết định thi hành án chủ động số 632, 633, 634/QĐ-CCTHADS cùng ngày 22/5/2023 cho thi hành: buộc ông Võ Đăng Khoa nộp tiền án phí DSST: 28.000.000 đồng, bà Đinh Thị Thanh Thủy nộp tiền án phí DSST: 18.000.000 đồng (đã thi hành xong, có chứng từ kèm theo), ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T nộp tiền án phí DSPT: 300.000 đồng (đã thi hành xong có chứng từ kèm theo).

Đối với khoản tiền án phí DSST: 28.000.000 đồng mà ông Võ Đăng K phải nộp thì ông K đã thi hành được số tiền là 8.000.000 đồng (có chứng từ kèm theo).

4. Ngày 21/4/2023, Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4) nhận đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Đức B, địa chỉ: thôn P2, xã H, huyện H (nay là thôn P2, xã H, thành phố Đà Nẵng buộc ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T liên đới trả cho ông Nguyễn Đức B số tiền: 800.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án; Buộc ông Võ Đăng K trả cho ông Nguyễn Đức B số tiền: 200.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án. Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4) đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 121/QĐ-CCTHADS ngày 21/4/2023.



Qua xác minh được biết ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T có tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại khu tái định cư phía đông chợ H, xã H, huyện H, thành phố Đ. Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4) đã ban hành Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số: 28/QĐ-CCTHADS ngày 30/5/2023 đối với tài sản của ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T.

Ngày 08/7/2024, Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4) nhận Thông báo số 99/TB-TLVA ngày 05/6/2024 của TAND huyện Hòa Vang (nay là TAND khu vực 4) về việc thụ lý vụ án giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Đức B và bị đơn là ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T. Chi cục THADS huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4) đã ban hành Quyết định về việc hoãn thi hành án số 16 và 17/QĐ-CCTHADS ngày 08/7/2024 hoãn thi hành án đối với ông Võ Đăng Khoa và bà Đinh Thị Thanh Thủy.

*\* Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 20/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào: Các Điều 117, 122, 124, 131 và Điều 503 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức B. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T với ông Đỗ Xuân N, bà Nguyễn Thị Thùy H do Văn phòng Công chứng T chứng thực số 0825, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2023 vô hiệu.

2. Buộc ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T thanh toán cho ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H số tiền 6.970.000.000 đồng (*Sáu tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng*).

3. Buộc ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H hoàn trả cho ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất lô số 16, tờ bản đồ số 47, diện tích 100m<sup>2</sup> tại địa chỉ khu tái định cư phía Đông chợ H, huyện H, thành phố Đ (nay là xã H, thành phố Đ) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV254884 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/12/2014.

4. Buộc ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T thanh toán số tiền chi phí tố tụng là 45.000.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu đồng*) cho ông Nguyễn Đức B.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T phải thanh toán, nếu ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán theo Điều 468 BLDS.

#### 4. Về án phí DSST:

- Buộc ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.970.000 đồng (*Một trăm mười bốn triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng*).

- Buộc ông Đỗ Xuân N, bà Nguyễn Thị Thùy H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 000941 ngày 29/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 thành phố Đà Nẵng). Ông Đỗ Xuân N, bà Nguyễn Thị Thùy H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0002098 ngày 03/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 thành phố Đà Nẵng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm: Bị đơn là ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức B;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức B và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm Bị đơn là ông Võ Đăng K và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Xuân N, bà Nguyễn Thị Thùy H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

\* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn là ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Xuân N, bà Nguyễn Thị Thùy H. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 20/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **\* Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập họp lệ lần thứ hai Văn phòng Công chứng T và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa nhưng các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

#### **\* Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn là ông Võ Đăng K kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Xuân N bà Nguyễn Thị Thùy H có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức B và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Xuân N, bà Nguyễn Thị Thùy H. Xét kháng cáo của các đương sự thì thấy:

[2] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2023 thì ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T có chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H thửa đất lô số 16, tờ bản đồ số 47, diện tích 100m<sup>2</sup> tại địa chỉ khu tái định cư phía Đông chợ H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV254884 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (cũ) cấp ngày 01/12/2014 đứng tên ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng T chứng thực số 0825, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2024. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa các đương sự có hình thức phù hợp Điều 117, Điều 503 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đức B cho rằng: Sau khi có bản án dân sự sơ thẩm tuyên buộc ông K và bà T trả cho ông B số tiền 1.000.000.000 đồng và trong thời gian Tòa án giải quyết theo trình tự phúc thẩm thì ông K và bà T chuyển nhượng tài sản là có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nên ông B đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; còn ông K, ông N và bà H cho rằng: Việc chuyển nhượng tài sản nêu trên không phải nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông B mà thực hiện các nghĩa vụ trả nợ khác, nên ông K không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B; còn ông N và bà H yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự thì thấy: Để thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nên ngày 20/3/2023 ông N và bà H đã thanh toán cho Ngân hàng T số tiền 3.748.329.731 đồng và các khoản nợ thẻ tín dụng 93.000.000 đồng; Nộp 54.003.000 đồng án phí dân sự; thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc D số tiền 500.000.000 đồng và 8.853.000 đồng tiền lãi suất chậm thi hành án; thanh toán cho bà Phạm Bích Tr số tiền 500.000.000 đồng và 62.900.000 đồng tiền lãi suất chậm thi hành án và nộp án phí dân sự sơ thẩm 48.000.000 đồng và án phí phúc thẩm 300.000 đồng. Sau khi thanh toán số nợ trên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang ban hành Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng đối với tài sản của ông Khoa và bà Thủy, đồng thời ông Khoa và bà Thủy rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng và đến Văn phòng Công chứng T để thực hiện việc chuyển nhượng cho ông N và bà H.

[4] Tại khoản 2 Điều Điều 75 Luật thi hành án dân sự quy định: *“Trường hợp có căn cứ xác định liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu...”*.

Tại Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự quy định: *“Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản nào 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...”*

*Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời ... mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án”.*

Như vậy, ông K và bà T chuyển nhượng nhà đất cho ông N và bà H khi bản án tuyên buộc ông K và bà T phải trả cho ông B số tiền 1.000.000.000 đồng chưa có hiệu lực pháp luật nên chưa phát sinh nghĩa vụ thi hành án; tại thời điểm chuyển nhượng tài sản không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời ... của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền; cũng tại phiên tòa phúc thẩm ông K xác nhận ông không quen biết ông N và bà H, khi chuyển nhượng ông cũng không thông báo cho ông N và bà H về khoản nợ của ông B nên ông N và bà H không thể biết khoản nợ của ông K, bà T. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận đủ tiền thì ông K và bà T đã bàn giao nhà đất cho ông N và bà H quản lý sử dụng cho đến nay. Do vậy, ông N và bà H là người nhận chuyển nhượng ngay tình nên cần được bảo vệ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông K và bà T chuyển nhượng là có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thanh toán tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N và bà H.

[5] Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/3/2023 là thể hiện đúng ý chí của ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T, ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng tài sản đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang ban hành Quyết định chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên”,* nhưng lại cho rằng chưa hoàn thành *“đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và đăng ký vào sổ địa chính”* nên chưa có hiệu lực để tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu là chưa chính xác bởi lẽ: Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 22/3/2023 ông N và bà H nộp hồ sơ để đăng ký chỉnh lý biến động và nộp thuế theo quy định, tuy nhiên ngày 28/03/2023 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Hoà Vang ban hành Công văn số 984/CNHV-ĐKCGCN về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, ông N và bà H không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai được là vì lý do khách quan chứ không phải do lỗi của ông N và bà H cho nên ông N và bà H mới yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên, HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức B và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ

Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H là không có căn cứ. Do vậy cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức B và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H.

Xét lời đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N và bà H là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông Nguyễn Đức B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002098 ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đà Nẵng).

- Do chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H nên ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000941 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đà Nẵng).

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T và ông Đỗ Xuân N, bà Nguyễn Thị Thùy H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002980 ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002979 ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 42.000.000 đồng, tổng cộng là 45.000.000 đồng ông Nguyễn Đức B phải chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 296 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 188 Luật đất đai.
- Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.
- Căn cứ Nghị quyết 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T và ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 20/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” của ông Nguyễn Đức Bảo đối với ông Võ Đăng Khoa, bà Đinh Thị Thanh T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Võ Đăng K, bà Đinh Thị Thanh T với ông Đỗ Xuân N, bà Nguyễn Thị Thùy H do Văn phòng Công chứng T chứng thực số 0825, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2023 có hiệu lực pháp luật.

Ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Đức B phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002098 ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đà Nẵng).

+ Án phí dân sự sơ thẩm ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T phải chịu là 300.000 đồng.

Ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000941 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đà Nẵng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm ông Võ Đăng Khoa, bà Đinh Thị Thanh Thủy và ông Đỗ Xuân N, bà Nguyễn Thị Thùy H không phải chịu.

+ Hoàn trả cho ông Võ Đăng K và bà Đinh Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002980 ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

+ Hoàn trả cho ông Đỗ Xuân N và bà Nguyễn Thị Thùy H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002979 ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 42.000.000 đồng, tổng cộng là 45.000.000 đồng ông Nguyễn Đức B phải chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- TAND Khu vực 4 - Đà Nẵng;
- THADS TP. Đà Nẵng;
- Phòng THADS KV4 - Đà Nẵng;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

*(đã ký và đóng dấu)*

**Vũ Việt Dũng**



