

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 78/2026/DS-PT
Ngày: 03 - 02 - 2026
V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**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 Y Phi Kbuôr.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thái Lan và bà Nguyễn Thị My My.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 440/2025/TLPT-DS ngày 10/11/2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 522/2025/QĐPT-DS, ngày 26/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Viết T – Sinh năm: 1995 và bà Trương Thị Hoài T1 – Sinh năm: 1997; Cùng địa chỉ: C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

1. Ông Lăng Minh C – Sinh năm: 2001; Địa chỉ: số A L, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Ông Bùi Quang H – Sinh năm: 1985; Địa chỉ: A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là A Đ, phường B), vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N – Sinh năm: 1963; Địa chỉ: Thôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thôn D, phường T, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Trần Thị C1 – Sinh năm: 1991; Địa chỉ: C L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là C L, phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C3;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C2 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng; Địa chỉ: C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt;

2. Ngân hàng TMCP Q1;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Trung H1 – Chức vụ: Phó Tổng giám đốc; Địa chỉ: A L, phường Y, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Anh B – Chức vụ: Chuyên viên K - Chi nhánh Đ; Địa chỉ: C H, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3. Bà Lê Thị Hồng V; Địa chỉ: Số B, đường B, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

4. Ông Lê Minh T2; Địa chỉ: Số nhà A, thôn D, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lăng Minh C trình bày:*

Ngày 12/8/2024, ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N đối với căn nhà gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 987698, số vào sổ CH-09451 do Ủy ban nhân dân T3 cấp ngày 08/7/2015. Thông tin thửa đất: Thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 5, diện tích 508m², với giá 1.300.000.000 đồng. Ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1 đã thanh toán đầy đủ số tiền trên và ngày 30/8/2024, đã hoàn tất việc chỉnh lý biến động sang tên cho ông T, bà T1.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị N có xin vợ chồng ông T, bà T1 được tiếp tục ở trong căn nhà đã chuyển nhượng trong thời gian tìm chỗ ở mới và được ông T, bà T1 đồng ý. Sau một khoảng thời gian, ông T, bà T1 đã yêu cầu bà N chuyển sang chỗ ở khác nhưng bà N không chịu. Sau nhiều lần yêu cầu bà N bàn giao lại nhà cho ông T, bà T1 thì bà N hẹn đến ngày 15/01/2025 sẽ bàn giao. Tuy nhiên, đến thời hạn bàn giao mà bà N không chịu bàn giao đúng như cam kết.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông T, bà T1 đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị N phải bàn giao, trả lại nhà và đất đã chuyển nhượng cho ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1 đối với căn nhà và thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 987698, số vào sổ CH-09451 do Ủy ban nhân dân T3 cấp ngày 08/7/2015, chỉnh lý biến động chuyển nhượng ngày 30/8/2024, thửa đất tọa lạc tại phường T, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk). Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị C1 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 5, diện tích 508m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 987698 được UBND thành phố T3 cấp ngày 08/07/2015 trên đất có nhà, bà N sinh sống, canh tác từ trước đến nay.

Vào khoảng tháng 8/2024, con gái bà N là Lê Thị Hồng V có mượn tiền của ông Hồ Viết T để làm ăn. Việc vay mượn như thế nào bà N không biết, nghe con gái nói ông T cho mượn tiền với điều kiện phải có tài sản thế chấp nên con gái bà N muốn bà N cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để thế chấp cho ông T. Vì giúp đỡ con có tiền làm ăn nên bà N1 đồng ý cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các thủ tục chuyển nhượng giả cách để thế chấp cho khoản vay do con bà N1 và ông T thực hiện, bà N1 chỉ ký tên. Sau đó, mọi thủ tục được hoàn tất, bà N1 vẫn là người quản lý và sử dụng đất.

Đến cuối năm 2024, ông T cùng rất nhiều người kéo đến nhà bà N1 đe dọa, nếu con bà N1 không trả tiền thì sẽ lấy đất, lấy nhà bà. Bà N1 có gọi con gái đến để hỏi chuyện thì được biết, ông T căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giả cách đã cập nhật chủ sử dụng sang tên ông để yêu cầu bà N1 giao nhà và không đồng ý lấy tiền. Sự việc bà N1 đã trình báo với Công an xã H, Công an thành phố B, Công an tỉnh Đ xem xét giải quyết nhưng các cơ quan đều xác định đây là tranh chấp dân sự nên khởi kiện tại Tòa án.

Hiện Công an tỉnh Đ đang giải quyết đơn tranh chấp giữa con gái bà N1 và ông T đã thỏa thuận được việc trả tiền và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không hiểu vì sao ông T lại khởi kiện yêu cầu bà N1 giao nhà. Việc ký hợp đồng thực chất là đảm bảo cho khoản vay chứ không hề mua bán, chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông T bà T1. Khi ông T xuống yêu cầu bà N1 trả tiền có nói rõ nếu không trả tiền sẽ lấy nhà, mọi việc là vay mượn, nhà bà N1 có lắp camera ghi hình và âm thanh. Từ những căn cứ trên, đề nghị Q tòa bác yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Hồng V trình bày:*

Bà Lê Thị Hồng V là con gái bà Nguyễn Thị N, khoảng tháng 8/2024 bà V có cầm cố cho ông Hồ Viết T và bà Trương Thị Hoài T1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 01 giấy là thửa đất hiện đang tranh chấp, 01 giấy mang tên ông Lê Minh T2. 02 giấy này cầm cố vay của ông T số tiền 1.700.000.000 đồng, người vay là bà Nguyễn Thị N và ông Lê Minh T2, bà V là người vay lại số tiền này và sử dụng vào mục đích để trả nợ Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng; 1.200.000.000 đồng thì đóng tiền lãi, còn lại là thương lượng đưa cho bà nội tiền để bà nội rút đơn kiện không tranh chấp lô đất hiện bà N chuyển nhượng cho nguyên đơn, việc này hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau, không lập giấy tờ gì.

Nay nguyên đơn khởi kiện thì quan điểm của bà V là xin nguyên đơn trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà V trả lại số tiền vay gốc là 1.700.000.000 đồng và lãi suất theo Ngân hàng từ ngày vay đến nay cho nguyên đơn. Ngoài ra, không có ý kiến nào khác.

**/ Tại văn bản nêu ý kiến và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 trình bày có nội dung như sau:*

Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 5, diện tích 508m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 987698 được UBND thành phố T3 cấp ngày 08/07/2015, chỉnh lý biến động sang tên ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1. Được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng hiện chưa đến hạn trả nợ, việc Ngân hàng cấp tín dụng, đăng ký thế chấp đối với tài sản trên tuân thủ đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng. Ngoài ra, không có ý kiến nào khác.

**/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 và ông Lê Minh T2:*

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng nên Tòa án không tiến hành ghi lời khai, công khai chứng cứ và hòa giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 124 Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 nguyên đơn ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ bàn giao cho nguyên đơn ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 5, diện tích 508m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 987698, số vào sổ CH-09451 do Ủy ban nhân dân T3 cấp ngày 08/7/2015, được chỉnh lý biến động chuyển nhượng sang tên cho ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1 ngày 30/8/2024; Cụ thể:

Vị trí tứ cận thửa đất: Phía Tây Bắc giáp thửa 99, 98; Phía Đông giáp thửa 187; Phía Nam giáp quốc lộ A; Phía Tây giáp nhà bà Đoàn Thị N2.

Tài sản gắn liền với đất: 01 nhà chính xây cấp 4 có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn, nền láng xi măng, trần đóng ván, diện tích 57,04m²; 01 nhà bếp có kết cấu mái lợp tôn, nền láng xi măng, 01 tường xây gạch, 01 tường tạm, diện tích 56m²; 02 trụ cổng 40 x 40cm; 01 cánh cổng rào khung sắt, diện tích 7,04m²; 01 giếng đào đường kính 1,2m, sâu 30m; 01 cây bơ; (01 sân bê tông diện tích 73,8m² và 01 chuồng gà diện tích 10m², không còn giá trị sử dụng). Tọa lạc tại: phường T, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

*** Về kháng cáo:** Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2025 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị C1 có đơn kháng cáo, với nội dung: Kết luận trong Bản án sơ thẩm không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, không đúng sự thật và không phù hợp với quy định của pháp luật làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/8/2024 đối với thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 5, diện tích 508m² là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay giữa bà Lê Thị Hồng V (con gái bà N) với ông T, giá trị chuyển nhượng thửa đất trên hợp đồng 1.300.000.000 đồng so với giá trị thực tế của thửa đất 5.000.000.000 đồng có sự chênh lệch. Từ trước đến nay, bà N vẫn là người quản lý, sử dụng nhà đất, không chuyển nhượng cho ông T, bà T1. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm là không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị Hồng V đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Quang H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là người đại diện Văn phòng C3, đại diện Ngân hàng và ông Lê Minh T2 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, xét thấy:

[2.1] Ngày 12/8/2024, ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1 và bà Nguyễn Thị N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 5, diện tích 508m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 987698 do Ủy ban nhân dân T3 cấp ngày 08/7/2015 mang tên bà Nguyễn Thị N, với giá 1.300.000.000 đồng, thửa đất này tọa lạc tại phường T, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk). Việc chuyển nhượng được các bên lập thành văn bản và chứng thực theo quy định của pháp luật tại Văn phòng C3. Sau khi nhận chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố B chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông T, bà T1 vào ngày 30/8/2024. Ngày 14/11/2024, ông T và bà T1 đã thế chấp tài sản trên để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Đ.

[2.2] Qua xem xét lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/8/2024 đối với thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 5, diện tích 508m² được ông T, bà T1 và bà N ký kết trên cơ sở tự nguyện, đã được chứng thực đúng quy định pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 987698 do Ủy ban nhân dân T3 cấp ngày 08/7/2015 đã được chỉnh lý biến động sang tên vợ chồng ông T, bà T1 vào ngày 30/8/2024, hiện đang được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Đ. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/8/2024 đã được chứng thực tại Văn phòng C3 là có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Xét ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị C1 cũng như ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng V cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/8/2024 đối với thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 5, diện tích 508m² là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay giữa bà Lê Thị Hồng V (con gái bà N) với ông T, giá trị chuyển nhượng thửa đất trên được thỏa thuận trong hợp đồng 1.300.000.000 đồng so với giá trị thực tế của thửa đất 5.000.000.000 đồng có sự chênh lệch là không có cơ sở, bởi lẽ: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp, bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến

của mình, còn nguyên đơn không thừa nhận. Bên cạnh đó, nguyên đơn đã cung cấp các hình ảnh về việc ký kết hợp đồng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 73, 74, 75, 76). Như vậy, việc thỏa thuận và ký kết cũng như thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với ý kiến cho rằng từ trước đến nay, bà N vẫn là người sử dụng nhà đất nói trên, khi ông T đến nhà yêu cầu bà N trả tiền có nói rõ nếu không trả tiền sẽ lấy nhà, mọi việc là vay mượn, nhà bà N có lắp camera ghi hình, âm thanh và hiện Công an tỉnh Đ đang giải quyết đơn tranh chấp giữa con gái bà N và ông T đã thỏa thuận được việc trả tiền và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét thấy: Bà N1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến của mình; Tại công văn số 297/CSHS ngày 22/8/2025 của Phòng cảnh sát Điều tra tội phạm về trật tự xã hội Công an tỉnh Đ phúc đáp Công văn của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk thể hiện: Phòng PC 02 không thụ lý, giải quyết nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 5, diện tích 508m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BT 987698 do UBND thành phố T3 cấp. Như vậy, lời trình bày của bà N1, bà V và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Mặc dù, giá trị thửa đất theo giá thị trường được định giá vào ngày 22/5/2025 là khoảng 5.000.000.000 đồng mà giá chuyển nhượng theo hợp đồng giữa các bên vào ngày 12/8/2024 là 1.300.000.000 đồng nhưng không có cơ sở để cho rằng đây là hợp đồng giả cách, vì hợp đồng đã được công chứng theo quy định, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận giữa các bên không trái pháp luật và đạo đức xã hội và cũng có thể tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì giá trị lô đất là phù hợp với giá trị của thị trường. Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đã được chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông T, bà T1 và đã thế chấp để vay vốn Ngân hàng. Do đó có cơ sở để ghi nhận ý chí của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2024.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 12/8/2024 giữa ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1 và bà Nguyễn Thị N là có thật, hợp đồng được thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán và đã chỉnh lý biến động sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng hợp đồng là giả cách để đảm bảo cho khoản vay khác nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1 là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bị đơn bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] 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:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị C1; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

- Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 124, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ bàn giao cho nguyên đơn ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 5, diện tích 508m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 987698, số vào sổ CH-09451 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 08/7/2015, được chỉnh lý biến động chuyển nhượng sang tên cho ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1 ngày 30/8/2024, cụ thể vị trí tứ cận thửa đất như sau: Phía Tây Bắc giáp thửa 98, 99; Phía Đông giáp thửa 187; Phía Nam giáp quốc lộ A và phía Tây giáp nhà bà Đoàn Thị N2 và có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn, nền láng xi măng, trần đóng ván, diện tích 57,04m²; 01 nhà bếp có kết cấu mái lợp tôn, nền láng xi măng, 01 tường xây gạch, 01 tường tạm, diện tích 56m²; 02 trụ cổng 40 x 40cm; 01 cánh cổng rào khung sắt, diện tích 7,04m²; 01 giếng đào đường kính 1,2m, sâu 30m; 01 cây bơ; (01 sân bê tông diện tích 73,8m² và 01 chuồng gà diện tích 10m², không còn giá trị sử dụng), thửa đất tọa lạc tại phường T, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

2. Về án phí dân sự đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N: Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bị đơn bà Nguyễn Thị N.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng (đã nộp và chi phí xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm đối với nguyên đơn ông Hồ Viết T, bà Trương Thị Hoài T1: Trả lại cho ông Hồ Viết T và bà Trương Thị Hoài T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm (ông Bùi Quang H đã nộp thay) theo biên lai thu số 0000878 ngày 24/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1).

5. 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao; _____
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. BMT (nay là TAND khu vực 1 – Đắk Lắk);
- Chi cục THADS Tp. BMT (nay là 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)

Y Phi Kbuôr