

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 194/2026/DS-PT  
Ngày: 30 - 03 - 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 Nguyễn Văn Hồng

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Quốc Hà

Bà Nguyễn Thị Thu Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 551/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 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 04/2026/QĐ-PT, ngày 13/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 153/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 215/2026/QĐ-PT ngày 18/3/2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Phùng Tiểu H – sinh năm 1963.

Địa chỉ: 114/21/6 V, phường A, thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

- Đại diện theo ủy quyền là bà Đặng Quỳnh N – sinh năm 1989.

Nơi cư trú: C L, phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng - Nay là Phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Đinh Tiên H1 – sinh năm 1991.

Địa chỉ: E A, phường T, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

**3.1.** Ông Nguyễn Hữu T – sinh năm 1965 và bà Lê Thị G – sinh năm 1970; Cùng trú tại: Số A C, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

**3.2.** Ngân hàng N1 – chi nhánh Đ;

- Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Vinh L – Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp (Có mặt) và ông Nguyễn Thành L1 – Phó trưởng phòng Tổng hợp, cán bộ pháp chế (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số E N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

**3.3. Văn phòng C – Đại diện theo ủy quyền là bà Đặng Thanh Q.**

Địa chỉ: C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

**3.4. Công ty TNHH T3 – Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T – Chức vụ: Giám đốc.**

Địa chỉ: Thôn T, xã Q, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

**4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phùng Tiểu H.**

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1 – nay là bà Đặng Quỳnh N trình bày:**

Ngày 30/3/2022 gia đình bà Phùng Tiểu H chuyển nhượng căn nhà và thửa đất số 342, tờ bản đồ số 28 tại số I đường Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Đinh Tiên H1. Sau đó ông Đinh Tiên H1 đã được đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Đinh Tiên H1 vẫn chưa thanh toán hết cho bà Phùng Tiểu Hằng S tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại theo thỏa thuận. Do đó, bà Phùng Tiểu H đã khởi kiện ông Đinh Tiên H1 ra Tòa án để yêu cầu giải quyết. Quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện thì ông Đinh Tiên H1 cố tình vắng mặt không lý do nhằm kéo dài, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà Phùng Tiểu H.

Ngày 20/01/2025, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Bản án số 09/2025/DS-ST “V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Tiểu H.

2. Buộc bị đơn ông Đinh Tiên H1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Phùng Tiểu Hằng S tiền tổng cộng là: 3.979.171.487 đồng, trong đó: 3.632.083.607 đồng tiền gốc và 347.087.880 đồng tiền lãi tạm tính từ ngày 20/01/2024 đến ngày 25/8/2024.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 20/01/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, bà H đã làm đơn yêu cầu thi hành án theo quy định.

Ngày 31/3/2025, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1651/QĐ-CCTHADS đã quyết định cho thi hành án đối với ông Đinh Tiên H1, buộc ông Đinh Tiên H1 có nghĩa vụ trả cho bà Phùng Tiểu Hằng S tiền tổng cộng là: 3.979.171.487 đồng, trong đó: 3.632.083.607 đồng tiền gốc và 347.087.880 đồng tiền lãi tạm tính từ ngày 20/01/2024 đến ngày 25/8/2024.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 20/01/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột đã xác minh điều kiện thi hành án của ông Đinh Tiên H1 thì được biết thông tin: Ngày 18/3/2025, ông Đinh Tiên H1 đã chuyển nhượng thửa đất số 342, tờ bản đồ số 28, diện tích 170,0m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G với số tiền ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C chứng nhận là 16.700.000.000 đồng. Mặc dù đã chuyển nhượng lại nhà đất của gia đình bà Phùng Tiểu H cho người khác và có lời nhưng ông Đinh Tiên H1 vẫn không thanh toán số tiền còn nợ bà Phùng Tiểu H là 3.979.171.487 đồng và lãi suất.

Tại Công văn số 693/CNBMT-TTLT ngày 09/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B V/v phúc đáp Công văn số 3968/CCTHADS-CHV ngày 01/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột cung cấp thông tin:

“2. Hiện chưa tìm thấy dữ liệu lưu trữ, hồ sơ đăng ký về việc Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông/ bà Đinh Tiên H1 có thông tin cá nhân tại Công văn số 3968/CCTHADS-CHV ngày 01/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột”.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2025 giữa ông Đinh Tiên H1 với ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 28, diện tích 170,0m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được lập sau khi đã có Bản án số 09/2025/DS-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột buộc ông Đinh Tiên H1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Phùng Tiểu Hằng S tiền tổng cộng là: 3.979.171.487 đồng và lãi suất trong giai đoạn thi hành án (đồng thời Bản án đã có hiệu lực thi hành) là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông Đinh Tiên H1 đối với bà Phùng Tiểu H, là vi phạm điều cấm của luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phùng Tiểu H nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2025 giữa ông Đinh Tiên H1 với ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G vô hiệu theo điểm c, khoản 1 Điều 117,

Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự và theo khoản 2, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Vì vậy, bà Phùng Tiểu H khởi kiện, yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết:

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Tiên H1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 28, diện tích 170,0m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 871355 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/09/2006, đã được cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý ngày 19/4/2022 và ngày 16/01/2024, được Văn phòng C chứng nhận ngày 18/3/2025, số công chứng 05540, quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu bà Phùng Tiểu H xin rút yêu cầu.

**2. Bị đơn ông Đinh Tiên H1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.**

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

**3.1 Ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị G trình bày:**

Vợ chồng tôi là người mua thửa đất của ông Đinh Tiên H1 thửa đất số 342 tờ bản đồ 28 diện tích 170m<sup>2</sup> tại phường T, tỉnh DakLak theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 871355 do ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 01-09-2024 được Văn phòng C chứng nhận ngày 18/03/2025 số công chứng 05540 quyền số 03/2025 Tp/CC- SCC/HDGD.

Thông qua ngân hàng T4 chi nhánh Đ1 tôi có được biết ông Đinh Tiên H2 bán căn nhà số I đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 16.700.000.000 đồng do ông Đinh Tiên H1 đứng tên đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng T4 qua trao đổi giữa tôi và ông Đinh Tiên H1, ông H1 nói với tôi ông H1 bán thửa đất 09 đường Đ, TP B, tỉnh Đắk Lắk để trả tiền vay cho Ngân hàng T4- Chi nhánh ĐakLak. Tôi đã đồng ý mua căn nhà và đất trên tôi đã chuyển trả vào tài khoản tiền vay của ông Đinh Tiên H1 tại Ngân hàng T4 số tiền 16.000.000.000 đồng (theo ủy nhiệm chi ngày 18/03/2025) và chuyển tiếp vào tài khoản cá nhân ông Đinh Tiên H1 700.000.000 đồng sau khi nộp tiền xong ông Đinh Tiên H1 làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi tại Phòng C1 ngày 18/03/2025.

Hiện tại tôi đã thế chấp căn nhà và đất trên để vay vốn của Ngân hàng N1- Chi nhánh tỉnh Đ1 vay số tiền 16.000.000.000 đồng (hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01042025/LOCPHU/HĐTC. Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-2005.00713 ngày 02/04/2025. Trên thửa đất đó tôi đang xây dựng căn nhà 4 tầng.

Theo đơn khởi kiện của bà Phùng Tiểu H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu thì vợ chồng tôi không đồng ý vì tôi mua tài sản của ông Đinh Tiên H1 là mua thực tế lúc ông H1 thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng T4 không có

cơ quan nào áp dụng biện pháp ngăn chặn tài sản và tôi đã được văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp quyền sử dụng đất cho hai vợ chồng chúng tôi đúng theo quy định của pháp luật.

### **3.2. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N1 – Chi nhánh Đ: Ông Nguyễn Vinh L trình bày:**

Ông Nguyễn Hữu T và Bà Lê Thị G có địa chỉ thường trú tại A C, Phường T, thành phố B có dùng tài sản để thế chấp bảo lãnh cho Công ty TNHH T3 vay vốn tại A chi nhánh tỉnh Đắk Lắk theo các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, cụ thể như sau:

Vào ngày 02/04/2025 Công ty TNHH T3 ký kết hợp đồng tín dụng với A Chi nhánh Đ1, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số: 5200LAV202500713 ký ngày 02/04/2025; Số tiền vay: 25.000.000.000 đồng; Dư nợ đến thời điểm 11/06/2025: 19.799.986.000 đồng. Thời hạn cho vay: 12 tháng; Lãi suất cho vay: 5,5%/năm; Lãi suất quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Mục đích vay vốn: Kinh doanh mua bán nông sản.

Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Hữu T và Bà Lê Thị G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác số: 012022LP/HĐTC ngày 04/01/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01282329 do Chi nhánh VP Đăng ký Đất đai TP . cấp ngày 26 tháng 03 năm 2025, Số vào sổ: CN - 12484 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01042025/LOCPHU/HĐTC ngày 01/04/2025;

Các tài sản trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của Pháp luật.

Xét thấy việc nhận thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01282329 do Chi nhánh VP Đăng ký Đất đai TP . cấp ngày 26 tháng 03 năm 2025 của ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị G thế chấp bảo lãnh cho Công ty TNHH T3 vay vốn tại A chi nhánh tỉnh Đ là đúng theo quy định của Pháp Luật.

Nhằm đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng và bảo toàn vốn của nhà nước, A chi nhánh tỉnh Đ yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Tiên H1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G đối với thửa đất đất số 342, tờ bản đồ số 28, diện tích 170,0m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 871355 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/09/2006, đã được cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý ngày 19/4/2022 và ngày 16/01/2024, được Văn phòng C chứng nhận ngày 18/3/2025, số công chứng 05540, quyển số 03/2025 TP/CC-

SCC/HĐGD là vô hiệu. 3.3 Công ty TNHH T3- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G đã đưa tài sản là thửa đất đất số 342, tờ bản đồ số 28, diện tích 170,0m<sup>2</sup> để Công ty TNHH T3 thế chấp vay vốn tại A chi nhánh tỉnh Đ là đúng theo quy định của Pháp Luật nên Công ty TNHH T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Tiên H1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G đối với thửa đất đất số 342, tờ bản đồ số 28, diện tích 170,0m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 871355 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/09/2006, đã được cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý ngày 19/4/2022 và ngày 16/01/2024, được Văn phòng C chứng nhận ngày 18/3/2025, số công chứng 05540, quyển số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

### **3.4 Đại diện theo ủy quyền Văn phòng C: Bà Đặng Thanh Q trình bày:**

Ngày 18/03/2025, văn phòng C (VPCC Đ) có nhận được yêu cầu công chứng của ông Đinh Tiên H1 (Địa chỉ: E A, phường T, thành phố B) và ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G (Địa chỉ: A C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Thửa đất số 342, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk; diện tích 170m<sup>2</sup>).

Sau khi nhận được yêu cầu, văn phòng C đề nghị các bên xuất trình các giấy tờ bản gốc gồm: Căn cước công dân của ông Đinh Tiên H1, ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G; Giấy chứng nhận kết hôn giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị G; Văn bản cam kết tài sản riêng giữa ông Đinh Tiên H1 và bà Phạm Thị T2; Quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa bà Phạm Thị T2 và ông Đinh Tiên H1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 871355 do UBND thành phố B cấp ngày 01/09/2006, đã được cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý ngày 19/04/2022 và ngày 16/01/2024.

Nhận thấy, các giấy tờ đã đầy đủ tính pháp lý, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không có quyết định ngăn chặn của cơ quan nào. Vì vậy, Văn phòng C công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05540, quyển số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/03/2025 giữa ông Đinh Tiên H1 với ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G là đúng với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2025/DSST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, Điều 123 BLDS năm 2015.

- Căn cứ 100, Điều 503 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điểm đ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Tiểu H về việc:

-Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Tiên H1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 28, diện tích 170,0m<sup>2</sup>, Địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 871355 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/09/2006, đã được cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý ngày 19/4/2022 và ngày 16/01/2024, được Văn phòng C chứng nhận ngày 18/3/2025, số công chứng 05540, quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Đình chỉ một phần yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Tiểu H về việc: Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Phùng Tiểu H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Phùng Tiểu H nộp đơn kháng cáo, với nội dung là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng Tiểu H là không có căn cứ để chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2025/DSST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Đơn kháng cáo của bà Phùng Tiểu H là trong hạn luật định, bà H là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Đinh Tiên H1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng Tiểu H, thì thấy:

Nguyên đơn bà Phùng Tiểu H là chủ sở hữu thửa đất số 342, tờ bản đồ số 28, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 871355 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 01/9/2006.

Ngày 30/3/2022, bà Phùng Tiểu H và các con là Đặng Tiểu B, Đặng Quỳnh N chuyển nhượng căn nhà số I Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk tại thửa đất số 342, tờ bản đồ số 28. Việc chuyển nhượng này được lập tại Văn phòng C2, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là sự thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, không vi phạm điều cấm. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 19/4/2022 ông Đinh Tiên H1 đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biên động đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc chuyển quyền sở hữu thửa đất nêu trên từ hộ bà Phùng Tiểu H cho ông Đinh Tiên H1 đã hoàn tất, đối với nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 3.979.171.487 đồng đã được giải quyết bằng Bản án số 09/2025/DS-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã có hiệu lực pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông Đinh Tiên H1 đã đi thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng T4- Chi nhánh Đ vay số tiền: 16.000.000.000 đồng.

Do đến hạn không trả được nợ cho T4 - Chi nhánh Đ nên ông Đinh Tiên H1 đồng ý bán quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị G với số tiền: 16.700.000.000 đồng.

Số tiền 16.700.000.000 đồng ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị G đã nộp trực tiếp tại Ngân hàng thông qua ủy nhiệm chi ngày 18/03/2025.

Hiện nay ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị G đã thế chấp tài sản này cho Ngân hàng N1 Chi nhánh Đ đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T3 vay số tiền: 16.000.000.000 giao dịch này được thế chấp hợp pháp theo quy định.

Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Tiên H1 cho ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị G đối với thửa đất đất số 342, tờ bản đồ số 28, diện tích

170,0m<sup>2</sup> là có thật không vi phạm điều cấm theo Bộ luật dân sự, ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G đã thanh toán tiền tại Ngân hàng T4 là thực tế và được Văn phòng C chứng nhận ngày 18/3/2025, số công chứng 05540, quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

Do vậy, bà Phùng Tiểu H cho rằng việc chuyển nhượng giữa ông Đinh Tiên H1 cho ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị G nhằm mục đích tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với tài sản của bà Phùng Tiểu H là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng Tiểu H là không có căn cứ để chấp nhận, mà cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phùng Tiểu H được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí.

[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**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;  
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng Tiểu H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DSST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, Điều 123 BLDS năm 2015.

- Căn cứ 100, Điều 503 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điểm đ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Tiểu H về việc:

-Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyên nhượng ông Đinh Tiên H1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị G đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 28, diện tích 170,0m<sup>2</sup>, Địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 871355 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/09/2006, đã được cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý ngày 19/4/2022 và ngày 16/01/2024, được Văn

phòng C chứng nhận ngày 18/3/2025, số công chứng 05540, quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Đình chỉ một phần yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Tiểu H về việc: Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

2. Về án phí: Nguyên đơn bà Phùng Tiểu H được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, do là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí.

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.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc(Đã ký) thẩm tại Đà Nẵng (Viện phúc thẩm 2);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk,
- TAND Khu vực 1 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)**

**Nguyễn Văn Hồng**