

Bản án số: **203/2026/DS-PT**

Ngày: 31 – 3 – 2026

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và nghĩa vụ trả tiền”*”

**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 Lưu Thị Thu Hương, bà Nguyễn Thị My My

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 648/2025/TLPT-DS, ngày 17/12/2025 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nghĩa vụ trả tiền”*”. Do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2026/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2025/QĐ-PT ngày 23/01/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Ngọc H, sinh năm 1984 (vắng mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang T, sinh năm 1977 (Có mặt);

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

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Tiến D, sinh năm 1975 (Có mặt);

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị T1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A P, phường B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang T, sinh năm 1977 (Có mặt);
Địa chỉ: Số A P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Bà Vũ Thị Ngọc H có mối quan hệ quen biết với bà Nguyễn Thị Thu H1. Ngày 01/02/2024, bà Vũ Thị Ngọc H và bà Nguyễn Thị Thu H1 lập Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Văn bản thỏa thuận không ghi ngày, tháng, năm nhưng nguyên đơn xác định lập vào ngày 01/02/2024), nội dung như sau:

- Quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Thửa đất số 508, tờ bản đồ số 74, tại phường E, tỉnh Đắk Lắk (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 408373 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/02/2022, đứng tên bà Phạm Thị T1 và bà Vũ Thị Ngọc H*).

- Giá chuyển nhượng: 2.200.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Thu H1 đã thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng 800.000.000 đồng vào ngày 01/02/2024.

- Số tiền chuyển nhượng còn lại: 1.400.000.000 đồng, bà H1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà H trong quý 1/2024.

Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của bà Vũ Thị Ngọc H và bà Phạm Thị T1, tuy nhiên, bà T1 đã được bà H thanh toán trị giá phần quyền sử dụng đất của mình nên đồng ý với nội dung thỏa thuận giữa bà H và bà H1. Trên cơ sở nội dung thỏa thuận nêu trên, đến ngày 05/02/2024 bà Vũ Thị Ngọc H và bà Phạm Thị T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 02389, tại Văn phòng C, đến ngày 28/02/2024 quyền sử dụng đất được sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà H1 đã sử dụng đất cho đến nay.

Sau khi các bên hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị Thu H1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 1.400.000.000 đồng. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu H1 không đồng ý thanh toán số tiền nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2024 vô hiệu do bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bị đơn có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bà H sẽ trả lại số tiền 800.000.000 đồng cho bà H1.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng giữa ông Võ Ngọc T2 (chồng của bà H1) và ông Ngô Hoài N (chồng của bà H) có làm ăn chung vườn cây cảnh, trong quá trình làm ăn chung ông T2 nợ ông N một khoản tiền. Sau khi hai bên tổng hợp toàn bộ các khoản nợ (bao gồm cả số tiền 1.400.000.000 đồng nêu trên) thì ông T2 xác định còn nợ ông N số tiền 2.200.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng sau đó ông Ngô Hoài N đã lấy toàn bộ vườn cảnh trị giá hơn 2.200.000.000 đồng của ông Võ Ngọc T2 để khấu trừ nợ là không đúng sự thật, bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng

cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình.

2. Bị đơn trình bày:

Ông Võ Ngọc T2 (chồng của bà Nguyễn Thị Thu H1) có mối quan hệ bạn bè với ông Ngô Hoài N (chồng của bà Vũ Thị Ngọc H). Trước đây, ông T2 có cho vợ chồng ông N, bà H vay số tiền 800.000.000 đồng. Do vợ chồng bà H, ông N không trả được nợ nên hai bên thống nhất vợ chồng ông N, bà H sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 508, tờ bản đồ 74, tại phường E, tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông T2 để khấu trừ nợ.

Theo đó, hai bên thỏa thuận trị giá quyền sử dụng đất là 2.200.000.000 đồng, sau khi khấu trừ khoản vay 800.000.000 đồng thì vợ chồng ông T2 và bà H1 phải trả số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 1.400.000.000 đồng cho vợ chồng ông N, bà H. Chữ ký, chữ viết trong Văn bản thỏa thuận (tại mục bên B) mà nguyên đơn giao nộp cho Tòa án là của bà Nguyễn Thị Thu H1 ký, viết ra.

Ngoài ra, giữa ông T2 và ông N có làm ăn chung vườn cây cảnh, trong quá trình làm ăn ông T2 nợ ông N một khoản tiền. Sau khi hai bên tổng hợp toàn bộ các khoản nợ (bao gồm cả số tiền 1.400.000.000 đồng nêu trên) thì ông T2 xác định còn nợ ông N số tiền 2.200.000.000 đồng. Về thời hạn thanh toán, các bên thống nhất đến ngày 16/01/2025 nếu ông T2 không trả được số tiền 2.200.000.000 đồng cho ông N thì đưa ra 02 phương án giải quyết, cụ thể:

- Phương án 1: Trường hợp ông T2 bán vườn cây cảnh cho người khác, thì phải báo cho ông N để thu hồi nợ.

- Phương án 2: Trường hợp ông T2 không trả được số tiền 2.200.000.000 đồng thì ông N có quyền lấy toàn bộ vườn cây cảnh (tại đường H, phường B) của ông T2 để khấu trừ nợ.

Sau đó, ông N đã thực hiện phương án 2, lấy toàn bộ cây cảnh trong vườn của ông T2 để khấu trừ toàn bộ số nợ. Sau khi ông N lấy toàn bộ vườn cây cảnh (ước tính trị giá hơn 2.200.000.000 đồng) thì giữa hai bên đã thực hiện xong toàn bộ quyền, nghĩa vụ với nhau. Nội dung thỏa thuận giữa ông T2 và ông N, đều có sự đồng ý của bà Vũ Thị Ngọc H và bà Nguyễn Thị Thu H1. Do vậy, bị đơn xác định đến thời điểm hiện tại vợ chồng ông T2, bà H1 không còn nghĩa vụ dân sự nào đối với vợ chồng ông N, bà H.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 trả cho bà Vũ Thị Ngọc H số tiền 1.400.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ý kiến của bị đơn là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì hai bên đã thực hiện xong toàn bộ quyền, nghĩa vụ với nhau thông qua hình thức ông N lấy toàn bộ cây cảnh trong vườn của ông T2 để khấu trừ toàn bộ số nợ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T1 trình bày:

Bà Phạm Thị T1 là đồng sở hữu với bà Vũ Thị Ngọc H đối với quyền sử dụng đất thửa 508, tờ bản đồ 74, tại phường E, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 408373, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/02/2022, đứng tên bà Vũ Thị Ngọc H và bà Phạm Thị T1).

Ngày 05/02/2024, bà Vũ Thị Ngọc H và bà Phạm Thị T1 thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thu H1 với giá 2.200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 02389 ngày 05/02/2024.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Phạm Thị T1 đã nhận từ bà Vũ Thị Ngọc H đủ số tiền tương ứng với phần sở hữu của mình trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Phạm Thị T1 xác định số tiền 1.400.000.000 đồng còn lại từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị Thu H1 chưa thanh toán thuộc quyền sở hữu của bà Vũ Thị Ngọc H, không liên quan đến bà Phạm Thị T1. Bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2026/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Ngọc H.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 phải trả cho bà Vũ Thị Ngọc H số tiền 1.400.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Chi phí trưng cầu giám định: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 phải trả lại cho bà Vũ Thị Ngọc H số tiền 4.100.000 đồng chi phí giám định chữ ký, chữ viết.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Vũ Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 27.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001452 ngày 14/5/2025, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đắk Lắk).

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu 54.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định thì bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án từ Tòa án cấp sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy Bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm

giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2026/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ 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 phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 05/02/2024, bà Vũ Thị Ngọc H, bà Phạm Thị T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng hợp pháp. Sau đó, quyền sử dụng đất đã được đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu H1 theo quy định của pháp luật và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã phát sinh hiệu lực pháp luật, bên chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ giao đất, còn bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận thực tế, cụ thể: Theo văn bản thỏa thuận giữa các bên vào ngày 01/02/2024, bà Nguyễn Thị Thu H1 còn nghĩa vụ phải thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng cho bà Vũ Thị Ngọc H vào quý 1 năm 2024. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ này là vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng.

Bị đơn cho rằng nghĩa vụ thanh toán đã được cản trở thông qua việc ông Võ Ngọc T2 (chồng của bà Nguyễn Thị Thu H1) và ông Ngô Hoài N (chồng của bà Vũ Thị Ngọc H) thực hiện việc đối trừ công nợ bằng tài sản là vườn cây cảnh. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc cản trở nghĩa vụ, nội dung trình bày này không được nguyên đơn và ông N thừa nhận; còn ông T2 khi Tòa án triệu tập thì không có mặt để trình bày ý kiến của mình. Khi thực hiện giao dịch dân sự trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa bà H, bà Phạm Thị T1 và bà H1, không có nội dung nào thể hiện có các cá nhân nào khác tham gia. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận việc bị đơn trình bày đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thông qua hình thức cản trở nợ nêu trên.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy: Bản án sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, áp dụng đúng quy định của pháp luật và có căn cứ khi buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho nguyên đơn theo hợp đồng. Ngoài ra, bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung, bản chất vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3]. Về án phí: Do đơn kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Áp dụng 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.
- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2026/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk.

Tuyên xử:

- [1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Ngọc H. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 phải trả cho bà Vũ Thị Ngọc H số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).
Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004796 ngày 24/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3]. 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 thỏa 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, Điều 7 và Điều 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:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 1;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ VA.

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

(đã ký)

Y Phi Kbuôr