

Bản án số: 229 /2026/DS-PT

Ngày: 14 - 4 - 2026

*“Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng và ông Trần Minh Quang.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Nữ Hoàng Yên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 14 tháng 4 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: 536/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025 về việc *“Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2026/QĐ-PT ngày 15/01/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hà Thị Diệu H, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức D, ông Phan Đình A (ông D có mặt; ông A vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Hà Thị Diệu H1, sinh năm 1982

Nơi đăng ký HKTT: 99/7 Y, phường E, tỉnh Đắk Lắk.

(Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam số 1, Công an tỉnh Đ – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

- Văn phòng C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh H2, sinh năm 1991, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: B L, Phường B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Trần Thị Thúy H3

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

4. Người kháng cáo: Nguyễn đơn bà Hà Thị Diệu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Bà Hà Thị Diệu H (gọi tắt là bà H) là em ruột của bà Hà Thị Diệu H1 (gọi tắt là bà H1), theo đó bà H1 là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất và căn nhà tại thửa đất số: 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3m² tọa lạc tại: Phường T, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677779 do UBND thành phố B cấp ngày 13/7/2011 mang tên H1.

Do công việc làm ăn gặp nhiều khó khăn, thua lỗ nên bà H1 đặt vấn đề muốn chuyển nhượng lại cho bà H căn nhà và đất nêu trên với số tiền là 2.000.000.000 đồng để một phần trả nợ cho Ngân hàng N (A1) tại địa chỉ: số C P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và một phần trả các khoản nợ khác thì bà H đồng ý mua, vì hiện tại bà H cũng chưa có nhà cửa ổn định. Sau đó, bà H liên hệ gặp chị Huỳnh Thị Tuyết H4, trú tại thị xã C, tỉnh Tiền Giang để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, mục đích để thanh toán tiền mua nhà, đất tại thửa số 305 cho bà H4.

Ngày 14/12/2023, bà H đặt cọc cho bà H4 trước số tiền 1.636.800.000 đồng để trả nợ, tất toán khoản vay tại Ngân hàng A1 và xóa thế chấp, cụ thể bà H yêu cầu bà Huỳnh Thị Tuyết H4 (người cho bà H vay tiền) trực tiếp chuyển khoản vào số tài khoản thu nợ của bà H4 tại Ngân hàng A1 số tài khoản: 5219972830831 để tất toán khoản vay tại Ngân hàng A1, số tiền 363.200.000 đồng còn lại thì bà H thanh toán trực tiếp bằng tiền mặt cho bà H4 khi các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H4 bàn giao xong nhà, đất cho bà H sử dụng.

Theo đó, ngày 15/12/2023 sau khi bà H4 đã trả nợ xong cho Ngân hàng A1 và được giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677779 thì hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay và bà H thanh toán cho bà H4 hết số tiền chuyển nhượng còn lại là 363.200.000 đồng, tổng cộng bà H đã thanh toán đầy đủ cho bà H4 số tiền 2.000.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận chuyển nhượng. Đồng thời, hai bên liên hệ Văn phòng C để ký kết hợp đồng công chứng theo quy định, lúc này bà H và bà H4 được nhân viên Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B hướng dẫn, tư vấn rằng nên xác lập, ký kết với nhau bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng để hoàn thành thủ tục sang tên, vì bà H với bà H4 là chị em ruột với nhau nên thuộc trường hợp được Nhà nước miễn nộp thuế sang tên, nghe vậy bà H và bà H4 cung cấp giấy tờ khai sinh để chứng minh quan hệ chị em ruột và được Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B chứng nhận bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào cùng ngày 15/12/2023, nhưng thực tế đây là giao dịch chuyển nhượng.

Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng và nhận bàn giao căn nhà, đất từ bà H4 thì bà H nộp hồ sơ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đến Chi nhánh Văn phòng Đ

theo quy định. Tuy nhiên, bà H lại nhận được Thông báo số: 4086/TB-CNBMT đề ngày 27/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc trả lại hồ sơ đăng ký sang tên, với lý do: Bà H4 bị khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” tại TAND thành phố Buôn Ma Thuột và thửa đất số 305 mà bà H nhận chuyển nhượng của bà H4 bị Tòa án áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời vào ngày 25/12/2023. Sau thời điểm bà H4 chuyển nhượng cho bà H là ngày 15/12/2023.

Cho đến nay, bà H vẫn chưa được Cơ quan có thẩm quyền hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai, sang tên thửa đất số 305 theo quy định, khiến quyền lợi hợp pháp của bà H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị xâm phạm nghiêm trọng, trong khi bà H đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, đã nhận bàn giao nhà, đất từ ngày 15/12/2023 và đang trực tiếp sinh sống, sử dụng ổn định cho đến nay, đã đầu tư và cải tạo nhiều hạng mục công trình xây dựng.

Ngoài ra, tại thời điểm bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H4 vào ngày 15/12/2023 thì thửa đất số: 305, tờ bản đồ số: 08 không bị bất kỳ Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nào ban hành văn bản ngăn chặn hoặc cấm chuyển nhượng. Cho nên, bà H là người nhận chuyển nhượng ngay tình và hợp pháp.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 giữa bà Hà Thị Diệu H với bà Hà Thị Diệu H1 là hoàn toàn hợp pháp, đã hoàn thành ngoài thực tế: Bà H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho bà H1, đã nhận bàn giao tài sản là nhà, đất từ ngày 15/12/2023 và đang trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay, không phát sinh tranh chấp với ai là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015: "2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".

Vì vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình. Bà Hà Thị Diệu H khởi kiện bà Hà Thị Diệu H1 ra trước TAND thành phố Buôn Ma Thuột với nội dung sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị Diệu H1 với bên nhận chuyển nhượng là Hà Thị Diệu H đối với thửa đất số: 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677779 do UBND thành phố B cấp ngày 13/7/2011, tọa lạc tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự.

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 do Văn phòng C chứng nhận theo số: 13261, quyền số: 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Hà Thị Diệu H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3m² cho bà H theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp các hợp đồng không thể thực hiện được.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hà Thị Diệu H1 trình bày:

Tôi là chị ruột của bà Hà Thị Diệu H. Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 01//2025 của bà Hà Thị Diệu H là có thật. Trên thực tế do làm ăn thua lỗ nên tôi có chuyển nhượng nhà đất nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) của bà H như nội dung đơn khởi kiện. Việc lập hợp đồng tặng cho là để né thuế theo tư vấn của nhân viên văn phòng C. Việc Tòa án nhân dân khu vực 1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là chưa đánh giá đúng sự thật khách quan, tôi không đồng ý với bản án số 165/2025/DSST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

Hiện nay, bà H đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, tôi đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Diệu H.

Tôi đã nhận được thông báo về việc xét xử vụ án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhưng do hiện nay tôi đang bị tạm giam nên không thể tham dự phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt tôi theo luật định.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B trình bày:

Ngày 15/12/2023 Văn phòng C có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Hà Thị Diệu H1, địa chỉ tại: 9 Y, phường E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk và bà Hà Thị Diệu H, địa chỉ tại: TDP F, phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk. Tài sản bà Hà Thị Diệu H1 tặng cho là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 305 (C15A), tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 677779, số vào sổ: CH-09297 do U cấp ngày 13/7/2011 mang tên bà Hà Thị Diệu H1. Sau khi bà Hà Thị Diệu H1 và bà Hà Thị Diệu H cung cấp các giấy tờ liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất, Văn phòng C đã tiến hành kiểm tra và xác nhận: Các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với những điều khoản cụ thể đã nêu trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được công chứng. Tại thời điểm công chứng có sự hiện diện của bà Hà Thị Diệu H1 và bà Hà Thị Diệu H, các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc giao kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, thửa đất không có tranh chấp, thông tin thửa đất là đúng sự thật và cam kết đảm bảo tính chính xác, trung thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sự giả mạo về hồ sơ, giấy tờ cung cấp cũng như các hành vi gian lận hay vi phạm khác liên quan đến việc ký kết hợp đồng. Bà Hà Thị

Diệu H1 và bà Hà Thị Diệu H đều đã đọc kỹ hợp đồng, và tự ký vào hợp đồng công chứng, hai bên đã được giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng. Từ những căn cứ nêu trên Văn phòng C đã công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Hà Thị Diệu H1 và bà Hà Thị Diệu H (Văn bản công chứng số 13261, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2023 của Văn phòng C).

Việc thực hiện Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên của Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và trình tự thủ tục công chứng. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất văn phòng đã kiểm tra không có thông tin ngăn chặn. Không có sự việc “Nhân viên Văn phòng C hướng dẫn, tư vấn rằng nên xác lập, ký kết với nhau bằng hợp đồng tặng cho QSDĐ có công chứng để hoàn thành thủ tục sang tên, vì bà H với bà H1 là chị em ruột với nhau nên thuộc trường hợp được Nhà nước miễn nộp thuế sang tên” trong bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã nêu. Kể cả trong mọi trường hợp bà H1 chuyển nhượng cho bà H cũng không phải nộp thuế. Kính đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết đúng theo quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B chúng tôi không liên quan đến việc bà Hà Thị Diệu H đang yêu cầu Tòa án tỉnh Đắk Lắk giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy H3 trình bày:

Trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản mà tôi là nguyên đơn đã làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của tôi nên các cấp Tòa án đã tuyên tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với bà Hà Thị Diệu H1, theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2023/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2023 đối với quyền sử dụng đất thửa số 305 (C15A), tờ bản đồ 08, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất nêu trên cũng chính là đối tượng khởi kiện trong vụ án giữa bà Hà Thị Diệu H và bà Hà Thị Diệu H1 mà tôi đang là người có quyền, lợi ích nghĩa vụ liên quan. Giao dịch giữa bà H và H1 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ vì bà Hà Thị Diệu H và bà Hà Thị Diệu H1 là hai chị em ruột. Trong quá trình giải quyết vụ án của tôi, bà Hà Thị Diệu H1 đã thực hiện tẩu tán tài sản bằng cách lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Hà Thị Diệu H. Hợp đồng tặng cho này diễn ra ngay trong quá trình thi hành án cho thấy kịp thời của cơ quan pháp luật đã chặn đứng được hành vi gian dối này. Sau khi không thực hiện được việc tặng cho tài sản, hai chị em bà H và bà H1 đã tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng giả tạo nhằm mục đích chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với tôi. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và bà H1 chỉ được lập bằng giấy viết tay không có công chứng, chứng thực, được lập sau khi có quyết định thi hành án thông báo việc kê biên cưỡng chế quyền sử dụng đất để thanh toán khoản nợ cho tôi. Nếu giao dịch giữa bà H và bà H1 là ngay thẳng, thì tại sao cũng một thửa đất lại tồn tại 02 giao dịch vừa tặng cho (có công chứng) và vừa chuyển nhượng (viết

tay với nhau). Và nếu là giao dịch ngay thẳng thì tại sao sau khi viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, bà H1 không sử dụng số tiền có được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả khoản nợ cho tôi.

Vì vậy, tôi kính đề nghị Tòa án xem xét toàn diện các tình tiết của vụ án và tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa bà Hà Thị Diệu H và bà Hà Thị Diệu H1 là vô hiệu vì mục đích của giao dịch chỉ nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án trả nợ cho tôi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 117, 118, 119, 122, 131, 132, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Hà Thị Diệu H về việc:

- Yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị Diệu H1 với bên nhận chuyển nhượng là Hà Thị Diệu H đối với thửa đất số: 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 677779 do UBND thành phố B cấp ngày 13/7/2011, tọa lạc tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự.

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 do Văn phòng C chứng nhận theo số: 13261, quyền số: 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Hà Thị Diệu H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3m² cho bà H theo quy định của pháp luật.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 giữa bà Hà Thị Diệu H1 với Hà Thị Diệu H vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Hà Thị Diệu H1 phải trả cho nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H tổng số tiền là: 2.497.018.000 đồng.

Buộc nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H phải giao lại cho bị đơn Hà Thị Diệu H1 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số: 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 677779 do UBND thành phố B cấp ngày 13/7/2011. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường N, phía Tây giáp thửa đất số 304, phía Nam giáp thửa đất 859, phía Bắc giáp đường Quy hoạch

rộng 15,5m. (Theo biên bản thẩm định ngày 06/8/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H phải chịu chi phí thẩm định là 2.000.000 đồng và chi phí định giá là 10.000.000 đồng (theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản). Nguyên đơn đã nộp và thực hiện chi phí xong.

3. Về án phí:

Nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng. Được khấu trừ số tiền 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001253 ngày 14 tháng 4 năm 2025.

Bị đơn bà Hà Thị Diệu H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 81.940.000 đồng (làm tròn).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 02/10/2025, nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H xin rút một phần nội dung kháng cáo về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C công chứng. Bà H chỉ kháng cáo đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà H1.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Diệu H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk. Đình chỉ một phần nội dung kháng cáo của bà Hà Thị Diệu H tự nguyện rút kháng cáo đối với yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Hà Thị Diệu H làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn nhận thấy:

Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 được Văn phòng C chứng nhận số: 13261, quyền số: 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H đã tự nguyện rút kháng cáo nên cần được chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 15/12/2023, HĐXX nhận thấy:

Ngày 15/12/2023, bà H1 và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677779 do UBND thành phố B cấp ngày 13/7/2011. Đến ngày 25/12/2023 thửa đất chuyển nhượng bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2023 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2025/DS-PT, ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đều tuyên xử “...*Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 10/2023/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2023, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, để bảo đảm cho việc thi hành án dân sự của bà Hà Thị Diệu H1 đối với bà Trần Thị Thúy H3...*”.

Như vậy, tại thời điểm ngày 15/12/2023, bị đơn bà Hà Thị Diệu H1 không bị hạn chế quyền về tài sản đối với tài sản chuyển nhượng, bà H1 và bà H đều có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, năng lực hành vi dân sự, việc giao kết là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội là đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định về hình thức, không được công chứng, chứng thực, tuy nhiên các đương sự đều thừa nhận việc nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng và nhận quản lý sử dụng đất kể từ ngày 15/12/2023. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị vô hiệu và phát sinh quyền, nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên giao kết hợp đồng. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là chưa chính xác.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng thửa đất số 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3 m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 677779 đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2023 ngày 25/12/2023 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã có công văn số 4086 ngày 27/12/2023 trả lời hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà H chưa đủ điều kiện giải quyết nên bà Hà Thị Diệu H chưa thực hiện việc đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất.

Xét thấy, hiện nay đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của bà Hà Thị Diệu H1 đối với thửa đất số 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08 tại phường T, tỉnh Đắk Lắk đang áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, để bảo đảm cho việc thi hành án dân sự của bà Hà Thị Diệu H1

đôi với bà Trần Thị Thúy H3 theo Bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 đang tiến hành tổ chức thi hành án đối với bản án số 94/2025/DS-PT ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Do đó, mục đích của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể đạt được do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện. Vì vậy, nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng không có khả năng thực hiện nên cần hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 425, Điều 427 Bộ Luật dân sự.

Theo quy định tại Điều 427 Bộ Luật dân sự, khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác, bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường. Trong vụ án trên, nguyên đơn bà H đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, việc bị đơn không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là do lỗi của bị đơn. Theo kết quả định giá thì giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là: 2.497.018.000 đồng. Số tiền chênh lệch do trượt giá của thửa đất là: 2.497.018.000 đồng - 2.000.000.000 đồng = 497.018.000 đồng. Nguyên đơn đã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bị đơn là thực hiện 100% giá trị hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền chênh lệch do trượt giá tương ứng với 100% lỗi là: 497.018.000 đồng; T đã giao mua thửa đất 2.000.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H phải giao lại cho bị đơn Hà Thị Diệu H1 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số: 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677779 do UBND thành phố B cấp ngày 13/7/2011. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường N, cạnh dài 9,87m; phía Tây giáp thửa đất số 304, cạnh dài 14,87m; phía Nam giáp thửa đất 859, cạnh dài 5,5m; phía Bắc giáp đường Quy hoạch rộng 15,5m, cạnh dài 7,07m, là có căn cứ chấp nhận.

Về tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại cấp cơ sở, tòa án đã tiến hành xác minh và niêm yết công khai văn bản tố tụng của Tòa án đúng quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp bổ sung thông tin về việc bị đơn bà Hà Thị Diệu H1 đang bị tạm giam tại Trại tạm giam số 1, Công an tỉnh Đ. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành lấy lời khai của bà Hà Thị Diệu H1 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1. Bà Hà Thị Diệu H1 đã trình bày đầy đủ ý kiến của mình và đề nghị xét xử vắng mặt tại cấp phúc thẩm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H; Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo nguyên đơn tự nguyện rút tại phiên tòa.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1.

[2]. Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Hà Thị Diệu H về việc:

- Yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị Diệu H1 với bên nhận chuyển nhượng là Hà Thị Diệu H đối với thửa đất số: 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3 m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 677779 do UBND thành phố B cấp ngày 13/7/2011, tọa lạc tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 do Văn phòng C chứng nhận theo số: 13261, quyền số: 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Hà Thị Diệu H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3m² cho bà H theo quy định của pháp luật.

[2.2] Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 do Văn phòng C chứng nhận theo số: 13261, quyền số: 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Hà Thị Diệu H1 với Hà Thị Diệu H là vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 giữa bà Hà Thị Diệu H và bà Hà Thị Diệu H1 và giải quyết hậu quả pháp lý của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Buộc bị đơn bà Hà Thị Diệu H1 phải trả cho nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H tổng số tiền là: 2.497.018.000 đồng.

- Buộc nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H phải giao lại cho bị đơn Hà Thị Diệu H1 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 305 (C15A), tờ bản đồ số: 08, diện tích: 69,3 m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 677779 do UBND thành phố B cấp ngày 13/7/2011, thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường N, cạnh dài 9.87m; phía Tây giáp thửa đất số 304, cạnh dài 14,87m; phía Nam giáp thửa đất 859, cạnh dài 5,5m; phía Bắc giáp đường Quy hoạch rộng 15,5m, cạnh dài 7,07m và toàn bộ tài sản trên đất. (Theo biên bản thẩm định ngày 06/8/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk).

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H phải chịu chi phí thẩm định là 2.000.000 đồng và chi phí định giá là 10.000.000 đồng (theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản). Nguyên đơn đã nộp và thực hiện chi phí xong.

[4]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng. Được khấu trừ số tiền 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001253 ngày 14 tháng 4 năm 2025.

Bị đơn bà Hà Thị Diệu H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 81.940.000 đồng (làm tròn).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Hà Thị Diệu H không phải án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Phan Đình A nộp thay) theo biên lai số 0002888 ngày 21/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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, 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, 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.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc Thẩm – TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 1;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(ĐÃ KÝ)

Bùi Quốc Hà