

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **238/2026/DS-PT**

Ngày: 16 - 4 - 2026

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho 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 Lê Ngọc Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hồng và ông Y Phi Kbuôr

*Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Kim Duyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa:* Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 8 – Đăk Lăk, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 169/2026/QĐ-PT, ngày 05/3/2026 giữa các đương sự.

**- Nguyên đơn:** Bà H Quỳnh K, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Buôn X, xã C, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Hồng T, sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn A, xã P, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Đoàn Ngọc T1, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Buôn E, xã P, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của ông T1:*

Bà Dương Thị Thảo N, sinh năm 1997. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Hà Văn C – Công ty L1. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Căn hộ A.DV01, tầng A, tòa nhà khu A, dự án Phát triển nhà ở xã hội, đường T, phường T, tỉnh Đăk Lăk.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Văn phòng C1; Địa chỉ: Thôn A, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đình T2 – chức vụ: Trưởng văn phòng; Vắng mặt.

2. Văn phòng C1; Địa chỉ: xã P, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn Q – chức vụ: Trưởng văn phòng; vắng mặt.

3. Ông Y Run N1; Địa chỉ: Buôn X, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Ông Đoàn Ngọc T3; Địa chỉ: Thôn A, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

5. Ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O; Địa chỉ: Buôn E, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

6. Ông Nguyễn Đình S; Địa chỉ: Thôn A, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

**- Người làm chứng:**

1. Bà H Sita N2; Địa chỉ: Buôn K, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Nguyễn Thế T4; Địa chỉ: Buôn X, xã C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Y Vũ K1; Địa chỉ: Buôn X, xã C, tỉnh Đắk Lắk;

4. Bà H Ngời N3; Địa chỉ: Buôn X, xã C, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ông Võ Văn T5; Địa chỉ: Thôn A, xã P, tỉnh Đắk Lắk;

6. Ông Phạm Ngọc S1; Địa chỉ: Thôn A, xã P, tỉnh Đắk Lắk;

*(Tất cả những người làm chứng đều vắng mặt)*

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Đoàn Ngọc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Nguyên đơn bà H Quỳnh Kbuôr trình bày:**

Tôi và anh Y Run N1 (trước đây là vợ chồng – nay đã ly hôn) là chủ sử dụng quyền sử dụng đất có đặc điểm sau: Thửa đất số 08; Tờ bản đồ số: 52; diện tích 8.604,7m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 363481, ngày 09/05/2024 mang tên H Quỳnh Kbuôr và Y Run N1. Ngoài ra tôi còn là chủ sử dụng riêng thêm quyền sử dụng đất có đặc điểm sau: Thửa đất số 09; Tờ bản đồ số: 52; diện tích 6.322,1m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 980237, ngày 31/05/2024 mang tên tôi là H Quỳnh Kbuôr. Trước đó, vào năm 2022, vợ chồng tôi có thể chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 363481 và DO 980237 nói trên cho ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H, chi nhánh Đ, phòng giao dịch huyện K để vay số tiền 350.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến hạn trả nợ cho Ngân hàng nhưng tôi không có tiền để trả nợ nên tôi có vay tiền 350.000.000 đồng của ông Đoàn Ngọc T1 để trả cho ngân hàng; ông

T1 là người trả số tiền vay ngân hàng và rút 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên ra; Sau khi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra thì ông T1 giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên của tôi.

Đồng thời tôi có nhờ ông T1 làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên hai vợ chồng tôi (H Quỳnh Kbuôr + Y Run N1) thành một mình tôi đứng tên (H Quỳnh Kbuôr) để tôi làm thủ tục vay lại tiền ngân hàng trả cho ông T1. Chi phí tôi trả cho ông T1 là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Trước khi ông T1 trả tiền vào ngân hàng ông T1 yêu cầu tôi ký tên vào giấy vay tiền với tổng số tiền là 450 triệu đồng, trong đó: 350 triệu đồng tiền vay trả ngân hàng; 100 triệu đồng tiền công làm thủ tục sang cấp đổi lại giấy chứng nhận cũ thành mới do sai hình thể đất và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên hai vợ chồng tôi sang tên tôi do thời điểm đó tôi và ông Y R đã ly hôn nên ông Y R trả lại tài sản cho tôi. Khi đến Văn phòng C1 để ký tên vào hồ sơ công chứng, theo ông T1 nói đây là hồ sơ sang tên cho tôi đứng tên. Tôi nhiều lần liên hệ với ông T1 để hỏi về kết quả giải quyết hồ sơ sang tên tôi, nhưng ông T1 trả lời hồ sơ chưa làm xong và lúc nào cần thiết thì ông T1 yêu cầu tôi và ông Y R ra ký hồ sơ thì chúng tôi đều đi.

Trong thời gian vay tiền của ông T1, tôi có ký thêm Giấy nhận nợ và chỉ cam kết nhờ ông T1 đứng tên giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng giữ nếu Ngân hàng thẩm định mà không cho tôi vay đủ số tiền để trả cho ông T1; chứ tôi chưa bao giờ cam kết việc phải chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên. Giấy vay tiền giữa tôi và ông Nguyễn Đình S và giấy vay tiền giữa tôi và bà H S2 mà ông T1 cung cấp thì không liên quan đến khoản nợ giữa tôi và ông T1 nhưng ông T1 lại gộp chung vào thì tôi không đồng ý.

Tuy nhiên, sau đó tôi phát hiện hồ sơ mà tôi ký tại Văn phòng C1 không phải là thủ tục sang tên cho tôi để tôi đi vay tiền ngân hàng mà là 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để sang tên 2 quyền sử dụng đất nói trên cho ông T1, cụ thể các hợp đồng như sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8; tờ bản đồ số 52; diện tích 8.604,7m<sup>2</sup>; giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng tôi và bên nhận chuyển nhượng là ông T1, được Văn phòng C1 công chứng ghi ngày 20/05/2024.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09; tờ bản đồ số 52; diện tích 6.322,1m<sup>2</sup>; giữa bên chuyển nhượng là tôi và bên nhận chuyển nhượng là ông T1, được Văn phòng C1 công chứng ghi ngày 04/06/2024.

Ngày 21/06/2024 ông T1 đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 980502 đối với thửa đất số 8; tờ bản đồ số 52; diện tích 8.604,7m<sup>2</sup>;

Ngày 12/06/2024 ông T1 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên đối với thửa đất số 09; tờ bản đồ số 52; diện tích 6.322,1m<sup>2</sup>.

Thực tế tôi không hề chuyển nhượng đất cho ông T1, chưa hề nhận của ông T1 bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên theo 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên; 02 lô đất và tài sản trên đất nói trên tôi vẫn đang là người quản lý sử dụng đất. Vậy tôi viết đơn này đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk xem xét giải quyết tuyên vô hiệu đối với:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 20/05/2024 giữa bên chuyển nhượng là tôi và anh Y Run N1, bên nhận chuyển nhượng là ông Đoàn Ngọc T1, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Phạm Đình T2 ký công chứng cùng ngày.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 04/06/2024 giữa bên chuyển nhượng là tôi, bên nhận chuyển nhượng là ông Đoàn Ngọc T1, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Phạm Đình T2 ký công chứng cùng ngày.

Và yêu cầu bổ sung tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/8/2024 giữa ông Đoàn Ngọc T1 và ông Đoàn Ngọc T3 đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52; và tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/8/2024 giữa ông Đoàn Ngọc T1 và ông Đoàn Ngọc T3 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 52.

Tôi không đồng ý với yêu cầu của ông L, bà O vì cả phê gia đình tôi chăm sóc từ trước đến nay, thì chúng tôi hái; còn cây mít đã có từ lâu mọc trên đất của gia đình tôi, hiện vẫn còn sống; việc ông L, bà O vào rẫy của gia đình tôi dựng trụ bê tông trên đất không có sự đồng ý nên tôi xô ngã, hiện trụ vẫn còn nằm ở đất.

**- Bị đơn ông Đoàn Ngọc T1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Qua quen biết nên tôi có cho bà H Quỳnh K vay tổng số tiền 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) trong 05 lần:

- Lần 01: Ngày 18/12/2023, mượn số tiền 450.000.000 đồng; lãi suất 2,7%/tháng cho đến ngày hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 20/5/2024.

Tiền lãi được tính từ ngày vay đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất:

$155 \text{ ngày} \times 450.000.000 \times 2,7\%/30 = 62.775.000$  đồng được chuyển vào số tiền của hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/6/2024.

- Lần 02: Ngày 23/12/2023, anh S (anh tôi) cho bà H Quỳnh Kbuôn mượn số tiền 60.000.000 đồng; lãi suất 2,7 %/tháng cho đến ngày hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 04/6/2024.

Tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất:

$164 \text{ ngày} \times 60.000.000 \times 2,7\%/tháng = 8.856.000$  đồng.

- Lần 03: Ngày 11/01/2024, tôi cho bà H Quỳnh Kbuôr mượn số tiền 20.000.000 đồng; lãi suất 2,7 %/tháng cho đến ngày hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 04/6/2024.

Tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất:

$155 \text{ ngày} \times 20.000.000 \times 2,7\%/ \text{tháng} = 2.790.000 \text{ đồng.}$

- Lần 04: Ngày 26/02/2024, ông T1 cho bà H Quỳnh Kbuôr mượn số tiền 100.000.000 đồng; lãi suất 2,7 %/tháng cho đến ngày hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 04/6/2024.

Tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất:

$99 \text{ ngày} \times 100.000.000 \times 2,7\%/ \text{tháng} = 8.910.000 \text{ đồng.}$

- Lần 05: Ngày 27/05/2024, ông T1 cho bà H Quỳnh Kbuôr mượn số tiền 20.000.000 đồng; lãi suất 2,7 %/tháng cho đến ngày hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 04/6/2024.

Tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất:  $8 \text{ ngày} \times 20.000.000 \times 2,7\%/ \text{tháng} = 144.000 \text{ đồng.}$

Bà H Quỳnh K đã thế chấp cho tôi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 363481 được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/05/2024 mang tên bà H Quỳnh Kbuôr, có diện tích 8604.7 m<sup>2</sup>, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 52

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 980237 được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/05/2024 mang tên bà H Quỳnh Kbuôr có diện tích 6322.1 m<sup>2</sup>, thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52.

Bà H Quỳnh K vay số tiền trên của tôi với mục đích rút 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang vay trong ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi. Sau khi rút được 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H Quỳnh Kbuôr và tôi đã thỏa thuận như sau:

Lô đất 01: Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 52, bà H Quỳnh Kbuôr đồng ý bán cho ông T1 lô đất trên với số tiền là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Lô đất 02: Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52, bà H Quỳnh Kbuôr đồng ý bán cho ông T1 lô đất trên với số tiền là 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng).

Tổng giá trị 02 lô đất trên với giá 730.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi triệu đồng chẵn).

Số tiền 02 lô đất trên tôi đã thanh toán đầy đủ, bằng hình thức thỏa thuận từ tiền vay của bà H Q1, tổng số tiền bà H Q1 vay là 650.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận là 2,7 %/tháng. Tổng tiền lãi của 5 lần vay là 83.475.000 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi là: 733.475.000 đồng, dư ra 3.475.000 đồng tiền lãi tôi thống nhất cho bà H Quỳnh số tiền lãi dư trên.

Số tiền này chúng tôi đã thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2024 và ngày 04/6/2024, giá cả lô đất tại thời điểm này. Khi thỏa thuận vay tiền và khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H Quỳnh K đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Phần cuối của hợp đồng bà H Q1 có cam kết đã đọc và đồng ý ký tên.

Hiện nay bà H Quỳnh K làm đơn khởi kiện về việc yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng đất thì tôi không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng đã làm đúng trình tự theo quy định của pháp luật, số tiền nhận chuyển nhượng bà H Quỳnh Kbuôn nhận đủ của tôi.

Sau đó, do tôi đã chuyển nhượng cho anh T3 02 thửa đất trên với giá 1.000.000.000 đồng giá cả lô đất tại thời điểm tháng 8/2024. Chúng tôi có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để giảm lệ phí vì là anh em ruột. Và hiện anh T3 đang đứng tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên. Sau đó, anh T3 chuyển nhượng cho ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O nhưng đang làm thủ tục sang tên thì bị ngăn chặn.

Việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Quỳnh K và ông Đoàn Ngọc T1 là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật; bà Q1 đã nhận đủ tiền thông qua việc cản trừ nghĩa vụ vay nợ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận và chuyển nhượng lại cho ông T3; các giao dịch tiếp theo giữa ông T3 với ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O là ngay tình, hợp pháp nên cần được bảo vệ. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Ngọc T3 trình bày:** Tôi là anh trai của Đoàn Ngọc T1; tôi có mua lại của em trai Đoàn Ngọc T1 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 52, diện tích 8604,7m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52, diện tích 6322,1m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng; khi mua trên đất đã có cà phê và sầu riêng nhỏ, cà phê cũ. Do là anh em ruột trong gia đình nên chúng tôi đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do không có nhu cầu nên tôi chuyển nhượng lại cho ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O vào ngày 04/10/2024 đã làm xong hợp đồng công chứng chuyển nhượng, chưa sang tên được. Nay tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H Quỳnh K, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày:** Ngày 17/10/2024 vợ chồng tôi và ông Đoàn Ngọc T3 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 52, diện tích 8604,7m<sup>2</sup> và Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52, diện tích

6322,1m<sup>2</sup>; đều tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng; tại thời điểm công chứng vợ chồng tôi đã giao đủ số tiền 1.400.000.000 đồng tiền mặt cho ông Đoàn Ngọc T3. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng chúng tôi để giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng cả hai thửa đất. Trong thời gian chuyển nhượng ông T3 có giao tài sản cho vợ chồng tôi sử dụng; tôi có đầu tư phân, làm cỏ, mắc điện và tưới nước, rào trụ bê tông; trong thời gian chúng tôi làm và sử dụng, bà H Q1 vào hái cà phê và đập phá không cho chúng tôi vào làm nữa; chúng tôi sợ có thương tích nên không làm nữa. Vì vậy, chúng tôi yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông T3 phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và ông T3; đồng thời yêu cầu bà H Q1 phải có nghĩa vụ trả lại sản lượng cà phê mùa vụ năm 2024 với giá trị là 110.000.000 đồng; yêu cầu bồi thường trụ bê tông rào và cây mít giá trị 20.000.000 đồng. Trường hợp không tiếp tục được hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và ông T3 thì chúng tôi không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu giữa vợ chồng tôi và ông T3 trong vụ án này; chúng tôi sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C1 trình bày:** Ngày 20/5/2024, Văn phòng C1 thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 4007, quyền số 05/2024 TP/CC-SCC/HGĐGD, giữa bên chuyển nhượng ông H Run N4, bà H Quỳnh K, bên nhận chuyển nhượng ông Đoàn Ngọc T1; chuyển nhượng đối với quyền sử dụng thửa đất số 08, bản đồ số 52, diện tích 8604,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã C, huyện K, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07507 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 09/5/2024.

Ngày 04/6/2024, Văn phòng C1 thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 4418, quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HGĐGD, giữa bên chuyển nhượng bà H Quỳnh K, bên nhận chuyển nhượng ông Đoàn Ngọc T1; chuyển nhượng đối với quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52, diện tích 6322,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã C, huyện K, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN07546 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/05/2024.

Ngày 08/8/2024, Văn phòng C1 thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 6339, quyền số 08/2024 TP/CC-SCC/HGĐGD, giữa bên tặng cho anh Đoàn Ngọc T1, bên nhận tặng cho Đoàn Ngọc T3; tặng cho đối với quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 52, diện tích 8604,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã C, huyện K, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN07606 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/6/2024.

Việc công chứng 04 Hợp đồng trên đã được Văn phòng C1 thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; các bên tham gia uỷ quyền hoàn toàn tự nguyện và đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi

phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Văn phòng C1 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án gồm phiên họp, phiên hòa giải, đối chất, thẩm định và định giá tài sản và các phiên xét xử. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C1 trình bày:** Ngày 17/10/2024, Văn phòng C1 Đặng Văn Q có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 000861, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Ngọc T3, bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Duy L và bà Nguyễn Thị Kiều O; chuyển nhượng đối với các quyền sử dụng đất cụ thể như sau: thửa đất số 8, tờ bản đồ số 52, diện tích 8604,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã C, huyện K (nay là xã C), tỉnh Đắk Lắk, theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số DO980502 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/6/2024, thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Đoàn Ngọc T3 ngày 23/8/2024 và thửa đất số 9, tờ bản đồ số 52, diện tích 6322,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã C, huyện K (nay là xã C), tỉnh Đắk Lắk, theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số DO980237 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/5/2024, thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Đoàn Ngọc T3 ngày 23/8/2024.

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã được Văn phòng C1 thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và tại thời điểm ký, điểm chỉ các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Văn phòng công chứng Đặng Văn Q xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án gồm phiên họp, phiên hòa giải, đối chất, thẩm định và định giá tài sản và các phiên xét xử.

- **Người làm chứng bà H Sita Niê trình bày:** Tôi có làm chứng trong vụ việc vào ngày 26/02/2024 bà H Quỳnh Kbuôr có vay tiền của ông T1 và cam kết đứng giùm 02 thửa đất của H Quỳnh. Sau đó bà H Q1 không có khả năng trả nợ cho ông T1 nên đã chấp nhận bán lại 2 thửa đất cho ông T1, tôi là người đã làm chứng. Vào ngày 27/5/2024 tôi có cho bà H Quỳnh mượn số tiền 20.000.000 đồng với mục đích làm giấy tờ. Tiền mà tôi cho bà H Quỳnh vay là tiền tôi vay lại của ông Đoàn Ngọc T1. Số tiền này cộng với số tiền mà bà H Quỳnh thống nhất bán lại 02 thửa đất trên cho ông T1. Tôi là người làm chứng vào ngày bà H Quỳnh ra Văn phòng công chứng Phạm Đình T2 để làm hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông T1.

Tại phiên toà, bà H S2 trình bày: Lời khai tại Bản tự khai của bà có sự nhầm lẫn về việc ông T1 cam kết đứng giùm 02 thửa đất của bà H Q1 do khi viết xong thì bà

H Sita không đọc lại bản tự khai; thực tế là không có việc cam kết đứng tên giữ tài sản.

- **Người làm chứng ông Nguyễn Thế T4 trình bày:** Trong khoảng thời gian tháng 6/2024 bà H Quỳnh Kbuôr có đến chỗ bán cây giống của tôi để mua cây về trồng; gồm cây cà phê và cây sầu riêng giống. Số lượng mua khoảng gần 700 cây cà phê và khoảng 80 cây sầu riêng ghép. Bà H Q1 tới chở cây vài lần chứ không phải một lúc. Bà H Q1 là người thanh toán tiền mua giống cây cho tôi và đã thanh toán xong. Ngoài ra, bà H Q1 có bán cà phê tươi cho tôi với số lượng gần 3 đến 4 tạ cà phê quả tươi vào cuối năm 2024.

- **Người làm chứng bà H Ngoi Niê trình bày:** Tôi có thửa đất rẫy gần với thửa đất rẫy của gia đình bà H Quỳnh K, đối diện với rẫy của bà H Q1 (cách 01 con suối). Mấy năm nay, tôi có nhờ H Quỳnh cho tôi chôn trụ để kéo dây điện từ trụ chính đi qua rẫy H Quỳnh sang rẫy nhà tôi. Khoảng tháng 10/2024 tôi đổi đường dây điện mới thay thế đường dây cũ từ năm 2012 nên tôi có nói với H Q1 là cho đi qua thay. Sau đó, tôi thay mới đường dây, nhưng hiện nay tôi thấy có 01 đường dây khác cũng đi qua mà không hỏi ý kiến của tôi; tôi cũng không biết là ai mắc trên trụ của tôi. Ngoài ra, tôi vẫn thấy gia đình bà H Quỳnh canh tác, chăm sóc thu hoạch đất rẫy, không thấy ai khác vào canh tác.

- **Người làm chứng ông Y Vũ K1 trình bày:** Tôi là em trai của H Quỳnh Kbuôr. Vào ngày 26/2/2024 tôi có đi cùng với chị H Q1 và có gặp ông T1. Giữa chị H Q1 và ông T1 có viết 01 giấy cam kết nhờ ông T1 đưa ngân hàng vào để thẩm định tài sản cho vay tiền lại, trả đủ cho ông T1 số tiền vay. Trong giấy này thì có ghi chị H Quỳnh vay 100.000.000 đồng nhưng khi đó không thấy đưa tiền cho chị H Q1 hay chuyển khoản gì. Sau đó có đưa hay không thì tôi không biết. Tôi có ngồi đó nên ông T1 nói tôi ký cùng với chị H Q1. 02 thửa đất rẫy mà chị H Quỳnh thoả thuận với ông T1 là nhờ đưa ngân hàng thẩm định giúp là của bố mẹ để lại cho chị H Q1 vì là con gái duy nhất trong gia đình. Việc chị H Q1 chuyển nhượng đất cho ông T1 là không có thật.

- **Người làm chứng ông Võ Văn T5 trình bày:** Vào ngày 05/6/2024 tôi có chở cho ông Đoàn Ngọc T1 số cây giống sầu riêng là 130 cây với giá tiền là 150.000 đồng/cây vào nhà bà H Quỳnh Kbuôr, tại địa chỉ Buôn X, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Khi tôi chở cây tới nhà bà H Quỳnh bốc xuống phụ tôi và tôi được biết số cây này ông T1 nhờ bà H Q1 trồng giúp cho rẫy của ông T1.

- **Người làm chứng ông Phạm Ngọc S1 trình bày:** Vào ngày 05/6/2024 tôi có bán cho ông Đoàn Ngọc T1 cây sầu riêng giống tại vườn cây giống của tôi; với số lượng 130 cây, giá 150.000 đồng/cây. Tôi có nhờ tài xế là Võ Văn T5 vào giao cho ông T1 ở C. Còn sự việc tiếp theo như thế nào thì tôi không nắm rõ.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 56, Điều 72, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 127, Điều 370 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 4 Điều 12, Điều 166, Điều 167, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**[1]** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Quỳnh Kbuôr:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/05/2024, công chứng tại Văn phòng C1 giữa bà H Q, ông Y Run N1 và ông Đoàn Ngọc T1, chuyển nhượng đối với quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 52, diện tích 8604,7m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã C, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 363481 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 09/5/2024 đứng tên bà H Quỳnh K, ông Y Run N1.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2024, công chứng tại Văn phòng C1 giữa bà H Quỳnh K và ông Đoàn Ngọc T1, chuyển nhượng đối với quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52, diện tích 6322,1m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã C, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 980237 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cấp ngày 31/5/2024, đứng tên bà H Quỳnh K.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do không có việc các bên bàn giao đất và tiền chuyển nhượng đất nên không buộc các bên bàn giao lại đất và tiền cho nhau.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/8/2024, công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Đoàn Ngọc T1 và ông Đoàn Ngọc T3, tặng cho đối với quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 52, diện tích 8604,7m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã C, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO980502 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cấp ngày 21/6/2024 đứng tên ông Đoàn Ngọc T1.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/8/2024, công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Đoàn Ngọc T1 và ông Đoàn Ngọc T3, tặng cho đối với quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52, diện tích 6322,1m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã C, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 980237 do Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cấp ngày 31/5/2024; đã xác nhận đứng tên ông Đoàn Ngọc T1 vào ngày 19/6/2024.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do ông Đoàn Ngọc T1 và ông Đoàn Ngọc T3 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Các bên có quyền khởi kiện thành một vụ án khác để được giải quyết.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O:

Buộc bà H Quỳnh Kbuôr phải bồi thường cho ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O số tiền 3.000.000 đồng giá trị 35 trụ bê tông bị bà H Quỳnh Kbuôr xô gãy.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

[3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2024, công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Văn Q giữa ông Đoàn Ngọc T3 và ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O về việc buộc bà H Quỳnh Kbuôr phải bồi thường số tiền 110.000.000 đồng giá trị sản lượng cà phê thu hoạch mùa năm 2024 và 17.000.000 đồng phần vượt mức yêu cầu về giá trị 35 trụ bê tông đã bị bà H Quỳnh Kbuôr xô gãy.

[4] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk nay là Toà án nhân dân khu vực 8 - Đắc Lắc để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án và thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 24/11/2025, bị đơn ông Đoàn Ngọc T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Ngày 22/11/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O.

Tại phiên toà phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:*

Giữa ông Đoàn Ngọc T1 và bà H Quỳnh K có quan hệ vay tài sản với tổng số tiền 650.000.000 đồng, do bà Q không có khả năng thanh toán nên các bên đã thỏa thuận

chuyển nhượng 02 thửa đất để cân trừ nợ. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện hợp pháp. Sau khi hoàn tất thủ tục, ông T1 đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký sang tên theo quy định. Các giao dịch tiếp theo giữa ông T1 với ông T3 và giữa ông T3 với ông L, bà O là hợp pháp, các bên nhận chuyển nhượng ngay tình. Đối với trình bày của nguyên đơn về việc nhờ làm thủ tục với chi phí 100.000.000 đồng là không có chứng cứ chứng minh. Việc ai là người trực tiếp nộp tiền để giải chấp tại ngân hàng còn có mâu thuẫn, chưa được làm rõ. Ngoài ra, trước khi xét xử phúc thẩm, bị đơn đã cung cấp tài liệu, video thể hiện ý chí của bà H Quỳnh Kbuôr về việc đồng ý cân trừ khoản vay bằng quyền sử dụng đất. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để điều tra, thu thập lại chứng cứ.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký đã thực hiện đúng các 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, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Ngọc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

### **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; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Ngọc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức. Người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Ngọc T1

Ông Đoàn Ngọc T1 kháng cáo cho rằng giữa ông và bà H Quỳnh K là quan hệ vay tài sản có thỏa thuận cân trừ bằng quyền sử dụng đất; việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/05/2024, Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 04/06/2024 là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp; bà H Quỳnh K đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện giữa bà H Quỳnh K và ông Đoàn Ngọc T1 có phát sinh quan hệ vay tiền. Tuy nhiên, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc các bên có thỏa thuận cụ thể về việc cản trừ toàn bộ khoản nợ vay thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời cũng không có chứng cứ chứng minh việc các bên đã thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

Đối với các khoản tiền vay mà ông T1 trình bày, các giấy vay tiền không thể hiện lãi suất 2,7%/tháng như ông T1 khai nhận; mức lãi suất này cũng vượt quá quy định của pháp luật. Mặt khác, đối với khoản tiền 60.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 23/12/2023 giữa bà H Quỳnh K và ông Nguyễn Đình S, và khoản tiền 20.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 27/5/2024 giữa bà H Quỳnh K và bà H Sita N2, đây không phải là các khoản vay do ông Đoàn Ngọc T1 trực tiếp cho vay nhưng ông T1 lại cộng vào nghĩa vụ thanh toán của bà H Quỳnh K để làm căn cứ xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện sau khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H Quỳnh K vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác trên đất; không có việc bàn giao đất trên thực tế cho ông T1.

Hơn nữa, tại Giấy cam kết ngày 26/02/2024 giữa các bên có nội dung: “*Nếu ngân hàng đi thẩm định không vay đủ được số tiền của ông Đoàn Ngọc T1 thì chúng tôi sẽ làm biên bản thoả thuận ông Đoàn Ngọc T1 đứng giữ tài sản 02 thửa đất với diện tích 1,6 héc ta*”. Trước khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa ông T1 và bà H Q1 đã có thoả thuận nhờ ông T1 đứng tên thay cho bà H Quỳnh 02 thửa đất trên, việc nhờ người khác đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hành vi bị pháp luật đất đai nghiêm cấm, đồng thời không phù hợp với quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất tại các Điều 166, 167 và Điều 170 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bà H Quỳnh Kbuôn khi tham gia giao kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2024 và ngày 04/6/2024 là không hoàn toàn tự nguyện, bị lừa dối về bản chất giao dịch; đồng thời mục đích, nội dung của các giao dịch này vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và bị

vô hiệu theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 117, các Điều 122, 123, 127 và Điều 370 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Đối với các tài liệu ghi âm, ghi hình do ông T1 cung cấp tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy đây chỉ là các nội dung trao đổi giữa các bên sau khi phát sinh tranh chấp, không phải là chứng cứ chứng minh cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp ngay từ thời điểm xác lập giao dịch; do đó không làm thay đổi bản chất vụ án.

Vì vậy, kháng cáo của ông Đoàn Ngọc T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L. Ông Hà Duy L cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng ngay tình từ ông Đoàn Ngọc T3 nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, quyền sử dụng các thửa đất số 08 và 09 mà ông Đoàn Ngọc T3 nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Ngọc T1 có nguồn gốc từ các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H Quỳnh K và ông T1 đã bị xác định vô hiệu; đồng thời các hợp đồng tặng cho giữa ông T1 và ông T3 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu việc chuyển nhượng. Do đó, ông T1 không có quyền định đoạt hợp pháp và ông T3 cũng không có quyền chuyển nhượng cho ông L, bà O, nên không có căn cứ áp dụng quy định bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Ngày 17/10/2024 ông Đoàn Ngọc T3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 08 và 09 cho vợ chồng ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O với giá chuyển nhượng thực tế là 1.400.000.000 đồng; ông L, bà O cho rằng đã giao đủ số tiền này và đã được ông T3 bàn giao đất để quản lý, sử dụng, nhưng tài liệu trong hồ sơ thể hiện bà H Q1 vẫn trực tiếp quản lý, chăm sóc và thu hoạch cà phê trên đất trong năm 2024, đồng thời đã khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch trước đó; việc chuyển nhượng giữa ông T3 với ông L, bà O cũng chưa hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hà Duy L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu về sản lượng cà phê năm 2024, do ông L, bà O chưa phải là người sử dụng đất hợp pháp nên không có căn cứ chấp nhận. Về thiệt hại 35 trụ bê tông, việc cấp sơ thẩm buộc bà H Quỳnh bồi thường 3.000.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của ông Đoàn Ngọc T1 và ông Hà Duy L không có căn cứ; Do đó, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn ông Đoàn Ngọc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Ngọc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Quỳnh Kbuôr:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/05/2024, công chứng tại Văn phòng C1 giữa bà H Q, ông Y Run N1 và ông Đoàn Ngọc T1, chuyển nhượng đối với quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 52, diện tích 8604,7m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã C, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 363481 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 09/5/2024 đứng tên bà H Quỳnh K, ông Y Run N1.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2024, công chứng tại Văn phòng C1 giữa bà H Quỳnh K và ông Đoàn Ngọc T1, chuyển nhượng đối với quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52, diện tích 6322,1m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã C, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 980237 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cấp ngày 31/5/2024, đứng tên bà H Quỳnh K.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do không có việc các bên bàn giao đất và tiền chuyển nhượng đất nên không buộc các bên bàn giao lại đất và tiền cho nhau.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/8/2024, công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Đoàn Ngọc T1 và ông Đoàn Ngọc T3, tặng cho đối với quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 52, diện tích 8604,7m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã C, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO980502 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cấp ngày 21/6/2024 đứng tên ông Đoàn Ngọc T1.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/8/2024, công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Đoàn Ngọc T1 và ông Đoàn Ngọc T3, tặng cho đối với quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52, diện tích 6322,1m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã C, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 980237 do Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cấp ngày 31/5/2024; đã xác nhận đứng tên ông Đoàn Ngọc T1 vào ngày 19/6/2024.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do ông Đoàn Ngọc T1 và ông Đoàn Ngọc T3 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Các bên có quyền khởi kiện thành một vụ án khác để được giải quyết.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O:

Buộc bà H Quỳnh Kbuôr phải bồi thường cho ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O số tiền 3.000.000 đồng giá trị 35 trụ bê tông bị bà H Quỳnh Kbuôr xô gãy.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

**3.** Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2024, công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Văn Q giữa ông Đoàn Ngọc T3 và ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L, bà Nguyễn Thị Kiều O về việc buộc bà H Quỳnh Kbuôr phải bồi thường số tiền 110.000.000 đồng giá trị sản lượng cà phê thu hoạch mùa năm 2024 và 17.000.000 đồng phần vượt mức yêu cầu về giá trị 35 trụ bê tông đã bị bà H Quỳnh Kbuôr xô gãy.

**4.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đoàn Ngọc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Duy L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 005179; 0005178 ngày 03/12/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Đắk Lắk.

*“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, 7, 7a, 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”.*

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.

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

**Nơi nhận:**  
- TAND tối cao;

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

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 8;
- Phòng THADS Khu vực 8;
- Công TTĐT Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Lê Ngọc Minh**