

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 192/2026/DS-PT

Ngày: 31/3/2026

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản
và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thái Bình và bà Phạm Phong Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 và 31 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2025/TLPT-DS ngày 15/01/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2025/QĐ-PT ngày 29/5/2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 52/2026/TB-TA ngày 28/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2026/QĐ-PT ngày 12/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2026/QĐ-PT ngày 11/3/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Bà Ngô Thị X, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Trường D, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng).

- Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh H1, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Ông Huỳnh Văn H2, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã P, tỉnh Lâm Đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Giang Thị C1, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C1: Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng).

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Văn H3: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1968, ông Tô Văn C, sinh năm 1987 và ông Tô Văn D1, sinh năm 1990 (tất cả vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà G, ông C và ông D1: Bà Dương Thị T1, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: TDP P, N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Đ, tỉnh Khánh Hòa).

Bà Dương Thị T1 ủy quyền lại cho ông Hồ Ngọc N, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số A Đ, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường V, tỉnh Khánh Hòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà G, ông C và ông D1: Ông Nguyễn Hồng H4 – Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Hồng H4 thuộc đoàn Luật sư tỉnh K (có mặt).

3. Bà Huỳnh M, sinh năm 1939 (chết năm 2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M:

- Bà Tô Mỹ H5, sinh năm 1963 (vắng mặt)

- Bà Tô Thị H6, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã X, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Tô Văn T2, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Lâm Đồng.

4. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3). Người đại diện: Ông Nguyễn Công T3 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã P, tỉnh Lâm Đồng).

Người kháng cáo: Bà Giang Thị C1 và ông Hồ Ngọc N (là người đại diện theo ủy quyền của bà G, ông C và ông D1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn ông Lê Văn H và bà Ngô Thị X trình bày: Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà Lê Thị Thanh H1, ông Huỳnh Văn H2 phải hoàn trả tiền cho vợ chồng ông bà 300.000.000đ mà vợ chồng bà H1 còn nợ ông bà và đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với ông Tô Văn H3 ký tại Văn phòng C3 ngày 09 tháng 02 năm 2015 trả lại cho vợ chồng ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 018944 mang tên ông bà. Ngoài ra ông bà không yêu cầu gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trường D trình bày: Ông xác nhận là cho vợ chồng ông H, bà X có tới Văn phòng Công chứng ký hợp đồng nhưng mục đích không phải ký chuyển nhượng nhà đất cho ông Tô Văn H3 mà đây là do bà Giang Thị C1 sắp xếp nhờ ông H3 tới Văn phòng Công Chứng để đứng tên trong hợp đồng nhằm che dấu đối tượng nhưng sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng ông H, bà X về nhà bà C1 nhận 50.000.000đ có vợ chồng bà H1, vợ chồng ông H đưa tiền lại cho vợ chồng bà H1. Vì thực tế vợ chồng ông H không nhận tiền gì từ ông H3 cả. Ông khẳng định đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà đây là một hợp đồng vay mượn tiền giữa vợ chồng ông H và bà C1. Đồng thời không có việc giao nhận tiền và giao nhận nhà giữa bên bán và bên mua, hiện vợ chồng ông H, bà X vẫn còn quản lý, sử dụng căn nhà. Vì vậy, ông thống nhất ý kiến của vợ chồng ông H, bà X, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà X với ông Tô Văn H3 ký tại Văn phòng C3 ngày 09 tháng 02 năm 2015.

Đối với số tiền vợ chồng bà H1 còn nợ vợ chồng ông H, bà X. Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc vợ chồng bà H1, ông H2 hoàn trả cho vợ chồng ông H, bà X 300.000.000đ, số tiền này không nằm trong số tiền 652.000.000đ mà vợ chồng ông H, bà X kiện vợ chồng bà H1 trước đây. Nội dung sự việc vợ chồng ông H, bà X đã trình bày rõ trong đơn khởi kiện mà ông bà nộp cho Tòa ngày 07/11/2016, ông không bổ sung gì thêm.

- Bị đơn trình bà Lê Thị Thanh H1, ông Huỳnh Văn H2 trình bày: Vợ chồng ông Lê Văn H, bà Ngô Thị Xuân K yêu cầu vợ chồng ông bà trả số tiền 300.000.000đ là không đúng, vì 300.000.000đ này là số tiền có trong số tiền 652.000.000đ mà Tòa đã giải quyết hiện Chi cục thi hành án đang thi hành nên vợ

chồng ông bà không còn nợ tiền nào của vợ chồng ông H ngoài số tiền 652.000.000đ cũng như bà Giang Thị C1, vợ chồng ông bà không vay tiền của bà C1. Còn việc vợ chồng ông H có vay hay nợ gì của bà C1 hay không thì vợ chồng ông bà không biết. Cũng như việc vợ chồng ông H có ký hợp đồng sang nhượng đất cho ông Tô Văn H3 hay không thì vợ chồng ông bà cũng không biết.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị C1 trình bày: Bà không có liên quan đến vụ này. Cho nên bà không biết trình bày vấn đề gì.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày: Bà là vợ ông Tô Văn H3, bà và ông H3 có 02 người con : tên Tô Văn C, sinh năm 1987 và Tô Văn D1, sinh năm 1990. Theo bà vào năm 2015 ông H3 chồng bà có nhận chuyển nhượng nhà ở của vợ chồng ông Lê Văn H, bà Ngô Thị X ở tại P, nay ông H3 chết vào năm 2019 nên bà và các con bà là người thừa kế của ông H3. Bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà theo quy định. Được biết theo yêu cầu của vợ chồng ông H, bà X đòi hủy hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông bà với ông H3, bà không đồng ý, với lý do nhà đất này do vợ chồng bà bỏ tiền ra mua. Nay ông H và bà X thấy ông H3 chết ông bà tai ngược đòi lấy lại, bà không chấp nhận, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết cho công bằng. Nhà hiện ông H, bà X vẫn còn ở, chờ Tòa án giải quyết xong khi nào cần thì bà lấy lại. Ngoài ra bà không có ý kiến gì thêm.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị G, ông Tô Văn C, ông Tô Văn D1. Ông Hồ Ngọc N trình bày: Ngày 14/12/2023 vợ và các con ông Tô Văn H3 gồm bà Nguyễn Thị G, ông Tô Văn C và ông Tô Văn D1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết thứ nhất đình chỉ yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với ông Tô Văn H3 được Văn phòng Công chứng ký ngày 09/02/2015 của vợ chồng ông H, bà X; thứ hai tuyên buộc vợ chồng ông H, bà X phải giao trả toàn bộ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 08 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với ông Tô Văn H3 được Văn phòng Công chứng ký ngày 09/02/2015 (đăng ký biến động ngày 06/11/2015). Ông đại diện cho vợ và các con ông H3 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, ông không bổ sung gì thêm.

- Người đại diện Văn phòng C3, bà Trần Thị Ngọc L trình bày: Kể từ khi có yêu cầu cần công chứng thể hiện qua phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà Lê Văn H và Ngô Thị X thể hiện ý chí tự nguyện và yêu cầu Văn phòng công chứng chứng nhận giao dịch, do đó Văn phòng tiến hành kiểm tra thành phần hồ sơ cần thiết, bao gồm chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của các bên giao kết hợp đồng, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 018744 do UBND huyện T cấp ngày 11/10/2006, qua kiểm tra ngăn chặn qua sổ theo dõi thì không có ngăn chặn giao dịch của vợ chồng ông H, cũng như ông H3. Tiếp theo, văn phòng tiến hành soạn thảo văn bản hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu với nội dung hợp đồng được các bên thống nhất về đối tượng giao dịch, giá chuyển nhượng, nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí theo

quy định, đúng theo quy trình công chứng hợp đồng theo Điều 40 Luật công chứng 2014. Công chứng viên giải thích, cho các bên giao kết rõ quyền, nghĩa vụ hậu quả pháp lý cho các bên giao kết được hiểu, sau đó tiếp hành cho bên chuyển nhượng ký, điểm chỉ. Qua đối chiếu và kiểm tra hồ sơ lưu tại trụ sở, thì Văn phòng nhận thấy hợp đồng nêu trên đúng quy trình và đúng quy định theo Pháp luật về Công chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124 Bộ Luật dân sự; Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện vợ chồng ông **Lê Văn H**, bà **Ngô Thị X** đối với vợ chồng bà **Lê Thị Thanh H1**, ông **Huỳnh Văn H2** về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **Lê Văn H** và bà **Ngô Thị X** về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **Lê Văn H**, bà **Ngô Thị X** với ông **Tô Văn H3** ký tại Công chứng **Nguyễn Công T3** theo số công chứng 232, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 (cập nhật biên động ngày 06/11/20150) là vô hiệu.

- Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị G**, ông **Tô Văn C** và ông **Tô Văn D1** đối với vợ chồng ông **Lê Văn H**, bà **Ngô Thị X** về việc đòi lại tài sản tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 08 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **H** với ông **Tô Văn H3** được Văn phòng Công chứng ký ngày 09/02/2015, cập nhật biến động ngày 06/11/20150 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 018744 do **UBND huyện T** cấp ngày 11/10/2006 cho vợ chồng ông **H**, bà **X**).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/6/2024 ông **Hồ Ngọc N** là đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Thị G**, ông **Tô Văn C** và ông **Tô Văn D1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của bà **Nguyễn Thị G**, ông **Tô Văn C**

và ông Tô Văn D1. Ngày 04/7/2024, bà Giang Thị Kim C1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Văn H3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà G, ông C và ông D1 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; bà Giang Thị C1 và người đại diện theo ủy quyền của bà C1 vắng mặt và đã có văn bản trình bày ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thấy rằng việc ông H, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo khoản vay giữa ông H, bà X để cho bà H1; việc những người có quyền lợi và nghĩa vụ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật nhưng giá trị của hợp đồng là không phù hợp với giá trị thực tế của diện tích đất chuyển nhượng, sau khi chuyển nhượng thì không có chứng cứ chứng minh là đã giao tiền và thực tế thì không có việc giao tài sản chuyển nhượng. Do đó có căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông H, bà X với bà C1. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì do các đương sự không yêu cầu nên không đề nghị xem xét và các đương sự được quyền khởi kiện một vụ án khác. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Ngọc N và kháng cáo của bà Giang Thị C1 kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cho rằng việc thụ lý mối quan hệ pháp luật có tranh chấp và áp dụng pháp luật là không đúng, không tiến hành định giá để đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả; không áp dụng thời hiệu để đình chỉ vụ án và đánh giá chứng cứ không đầy đủ vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với ông Tô Văn H3 đã được Văn phòng Công chứng ngày 09/02/2015 là đúng theo quy định nên yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H, bà X phải giao trả toàn bộ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 08 và tài sản gắn liền với đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Văn H3; bà Giang Thị C1, vì vậy đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Ngọc N và kháng cáo của bà Giang Thị C1 Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Ngày 09/02/2015 ông Lê Văn H, bà Ngô Thị X và ông Tô Văn H3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 08, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 018744 do UBND huyện T cấp ngày 11/10/2006 cho vợ chồng ông H, bà X đã được Văn phòng C3, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 (đăng ký biến động sang tên ngày 06/11/2015). Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà X cho rằng do ông bà mượn tiền của bà C1 để cho bà H1 vay nên bà C1 yêu cầu vợ chồng bà đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực chất là thế chấp cho bà C1 để vay tiền còn ông H3 là ai thì vợ chồng ông H, bà X hoàn toàn không biết.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự thấy rằng:

- Theo lời khai của ông Lê Văn H, bà Ngô Thị X thì vợ chồng ông bà có mượn tiền của bà Giang Thị C1 để cho bà Lê Thị Thanh H1 vay nên bà C1 đã yêu cầu vợ chồng bà ký hợp đồng tại Phòng công chứng chứ vợ chồng bà không để ý là hợp đồng gì. Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2017, ông H đã trình bày: Vào khoảng tháng 01/2015, vợ chồng bà H1 có đến mượn số đồ nhà, đất để thế chấp cho bà C1 thì vợ chồng ông đồng ý và cùng bà H1 đến nhà bà C1, bà C1 làm hợp đồng vay có thể chấp với vợ chồng ông rồi đem đến phòng C4 để công chứng, vợ chồng ông vay tiền của bà C1 rồi đưa lại cho bà H1 tổng số tiền bà H1 nhờ vay là 300.000.000đồng.

- Theo lời trình bày của bà Lê Thị Thanh H1, ông Huỳnh Văn H2 thì vợ chồng ông bà có vay tiền của ông H, bà X, tuy nhiên tổng số tiền vay trước đó là 652.000.000đ mà Tòa đã giải quyết, cụ thể năm 2014 vay tổng số tiền là 350.000.000đồng và trong năm 2015, tiếp tục vay nhiều đợt với số tiền là

300.000.000đồng, ngoài số tiền thì vợ chồng ông bà không vay khoản tiền nào khác của ông H, bà X và bà cũng không vay tiền của bà C1. Còn việc vợ chồng ông H có vay hay nợ gì của bà C1 hay không thì vợ chồng ông bà không biết, cũng như việc vợ chồng ông H có ký hợp đồng sang nhượng đất cho ông Tô Văn H3 hay không thì vợ chồng ông bà cũng không biết. Tuy nhiên tại biên bản ghi lời khai ngày 19/6/2017 của Công an huyện T thì bà H1 lại trình bày: Vợ chồng ông H có nhờ bà đi cùng đến nhà bà C1 để thế chấp sổ đỏ để vay tiền cho bà vay lại, vợ chồng ông H trao đổi thế nào bà không biết, lúc đi công chứng thì bà có đi cùng. Khi công chứng xong tất cả cùng về nhà bà C1, bà C1 đưa vợ chồng ông H 50.000.000đ và bảo bà phụ đếm, xong vợ chồng ông H đưa cho bà 50.000.000đ này và có viết giấy mượn tiền, sau đó bà mượn thêm nhiều lần của vợ chồng ông H số tiền lên đến 652.000.000đ.

- Theo lời trình bày của bà Giang Thị C1 thì bà không biết việc vợ chồng ông H bán nhà đất như thế nào và không thừa nhận có nhận thế chấp sổ đỏ của vợ chồng ông H nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 05/10/2018 tại Công an huyện T thì bà lại khai bà là người giới thiệu cho ông Tô Văn H3 mua nhà vợ chồng ông H còn hai bên thương lượng giá mua bán nhiều bà không biết cụ thể chỉ nhớ mang máng là 400.000.000đ.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị G thì vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nhà đất từ vợ chồng ông H nhưng trong hợp đồng chỉ có ông H3 ký và theo ông H3 trình bày thì ông có nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông H ký tại V công chứng với giá 350.000.000đ, đặt cọc trước ngày ký hợp đồng 50.000.000đ; 200.000.000đ đưa sau khi ký xong hợp đồng; 100.000.000đ đưa tại nhà bà C1, tiền này do ông mượn bà C1.

Như vậy, lời khai của các đương sự là không thống nhất và mâu thuẫn với chính lời khai của mình nên các lời khai của các đương sự là không đủ căn cứ để xác định việc ông Lê Văn H và bà Ngô Thị X thực chất có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tô Văn H3 hay không hay chỉ thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay. Tuy nhiên căn cứ theo lời khai của ông H, bà X và lời khai của bà H1 thì có cơ sở để xác định ông Lê Văn H, bà Ngô Thị Xuân H7 có vay tiền của bà Giang Thị C1 và cho bà Lê Thị Thanh H1 vay lại để kiếm lời, ông H, bà X và bà H1 có đến nhà bà C1 để thế chấp sổ đỏ. Hơn nữa giữa ông H, bà X với ông Tô Văn H3 trước đó không hề quen biết nhau và cũng không có sự vay mượn tiền với nhau.

[3.3] Theo ông H3 trình bày thì ông có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H, bà X và thanh toán tiền theo từng đợt nhưng không có tài liệu nào thể hiện việc ông H3 đã thanh toán tiền cho vợ chồng ông H, vì vậy nếu ông H3, bà G cho rằng vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cũng vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Bên cạnh đó kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2015 cho đến khi xảy ra tranh chấp thì căn nhà và đất vẫn do vợ chồng ông H, bà X quản lý, sử dụng mà không ai có yêu cầu gì mà chỉ

khi ông H, bà X khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay với bà Lê Thị Thanh H1 thì mới xảy ra tranh chấp. Việc bà G cho rằng từ trước đến nay gia đình bà chưa cần sử dụng nên khi nào cần thì lấy lại là không có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn H và người đại diện theo ủy quyền đều trình bày ông H, bà X đã vay của bà C1 nhiều lần với tổng số tiền là 300.000.000đồng và cho bà H1 vay lại là phù hợp với lời trình bày của bà H1 tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2017.

[3.4] Từ những phân tích nêu trên thấy rằng việc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông H, bà X với ông Tô Văn H3 không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà mục đích của việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm che giấu và đảm bảo cho giao dịch vay mượn tiền giữa bà Giang Thị C1 với ông Lê Văn H và bà Ngô Thị X (do ông Tô Văn H3 đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng) đối với số tiền là 300.000.000đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G, ông Tô Văn C và ông Tô Văn D1 đối với vợ chồng ông Lê Văn H, bà Ngô Thị X về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 08 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với ông Tô Văn H3 được Văn phòng Công chứng ký ngày 09/02/2015 (cập nhật biên động ngày 06/11/2015) là có cơ sở. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G, ông Tô Văn C và ông Tô Văn D1 cũng như người đại diện theo ủy quyền và bà C1 không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác nên kháng cáo không có căn cứ để chấp nhận. Do đó cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[4]. Đối với việc người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng cấp sơ thẩm thụ lý mối quan hệ pháp luật và điều luật áp dụng là không đúng thấy rằng: Tại đơn khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn là vợ chồng ông H2, bà H1 thanh toán tiền vay nhưng quá trình giải quyết số tiền vay giữa các bên thì có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nhận định ở trên. Do đó cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết trong cùng một vụ án là đảm bảo tính khách quan, toàn diện và phù hợp với quy định của pháp luật.

[5]. Đối với việc áp dụng thời hiệu khi giải quyết vụ án thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án thì không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng được xác định là giả tạo nên không áp dụng thời hiệu là đúng quy định.

[6]. Đối với việc cho rằng, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Việc không giải thích cho các đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả khi có một hoặc các bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có thiếu sót, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án thì không có đương sự nào yêu cầu giải quyết hậu

quả của hợp đồng và cấp sơ thẩm đã dành quyền khởi kiện cho các đương sự và các đương sự được quyền khởi kiện một vụ án khác là không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày hiện nay bà **Nguyễn Thị G** là người đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hợp đồng bị vô hiệu nên cần buộc bà **G**, ông **C** và ông **D1** có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 018744 do **UBND huyện T** cấp ngày 11/10/2006 cho vợ chồng ông **H**, bà **X** (cập nhật biên động ngày 06/11/2015) cho ông **H**, bà **X**.

[7] Đối với tranh chấp hợp đồng vay tiền giữa ông **Lê Văn H**, bà **Ngô Thị X** và bà **Lê Thị Thanh H1**, ông **Huỳnh Văn H2** thì không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Hồ Ngọc N** và kháng cáo của bà **Giang Thị C1**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng).

2. Căn cứ: Điều 147, Khoản 1 Điều 148, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 124, Điều 131, Điều 158, Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26, Điều 37, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

- Khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Văn H, bà Ngô Thị X đối với vợ chồng bà Lê Thị Thanh H1, ông Huỳnh Văn H2 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Văn H và bà Ngô Thị X: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn H, bà Ngô Thị X với ông Tô Văn H3 ký tại Công chứng Nguyễn Công T3 theo số công chứng 232, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 (cập nhật biến động ngày 06/11/20150) là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị G, ông Tô Văn C và ông Tô Văn D1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 018744 do UBND huyện T cấp ngày 11/10/2006 (cập nhật biến động ngày 06/11/2015) cho vợ chồng ông H, bà X. Ông H, bà X có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G, ông Tô Văn C và ông Tô Văn D1 đối với vợ chồng ông Lê Văn H, bà Ngô Thị X về việc đòi lại tài sản tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 08, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 018744 do UBND huyện T cấp ngày 11/10/2006 cho vợ chồng ông H, bà X (cập nhật biến động ngày 06/11/2015) và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với ông Tô Văn H3 được Văn phòng Công chứng ký ngày 09/02/2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị G, ông Tô Văn C và ông Tô Văn D1 phải nộp 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006529 ngày 16/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng).

Ông Lê Văn H, bà Ngô Thị X thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Ngô Thị X số tiền 3.750.000đồng (*Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010830 ngày 27/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị G, ông Tô Văn C và ông Tô Văn D1 (do ông Hồ Ngọc N làm đại diện) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0006948 ngày 11/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng).

Bà **Giang Thị C1** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0006997 ngày 02/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực **A - Lâm Đồng**).

5. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 31/3/2026)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 14;
- Phòng THADS Khu vực 14;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Anh Dũng