TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 314/2026/DS - PT Ngày: 14-9-2026 V/v: "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Quảng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Mai

Bà Võ Thị Minh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng****:* Bà Đoàn Thị Cẩm - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 14 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2026 về việc "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 174/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 285/2026/QĐ-PT ngày 20/7/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 326/2026/QĐ-PT ngày 14/8/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Sỹ T, sinh năm 1964, CCCD số: 04806400xxxx; bà Trần Thị M, sinh năm 1966, CCCD số: 04916600xxxx; Cùng địa chỉ: H N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Ông T có mặt. Bà M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Sỹ T: Ông Hoàng Trọng T1, sinh năm 1990; địa chỉ: Chung cư V, phường S, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: C Đường C tháng B, phường H, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 17/7/2026). Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn P, sinh năm 1985, CCCD số: 04208501xxxx; bà Phạm Thị Ái V, sinh năm 1978, CCCD số: 04817800xxxx; Cùng địa chỉ: A H, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Ông Hồ Bá M1, sinh năm 1950, CCCD số: 04205000xxxx; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950, CCCD số: 04215000xxxx; Cùng địa chỉ: B N, phường L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M1, bà H: Bà Nguyễn Thái Hương T2, sinh năm 2000. Địa chỉ: Lô B H, phường H, thành phố Đà Nẵng (theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 13/7/2026). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Bá Mạnh và bà Nguyễn Thị Hạnh: Luật sư Nguyễn Trung Thành – Luật sư của Công ty Luật TNHH Đông Phương Luật – Chi nhánh Đà Nẵng, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Lô B2.2.7 Hóa Sơn 8, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

- Văn phòng công chứng H; địa chỉ: B N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở: 674 Núi Thành, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà Hồ Thị Thiện T4, sinh năm 1993; địa chỉ: C H, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Ông Phan L, sinh năm 1968; bà Phạm Thị Ái M2, sinh 1968; địa chỉ: H N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Sỹ T, bà Trần Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, ông Nguyễn P và bà Phạm Thị Ái V có nghĩa vụ trả ông Phạm Sỹ T và bà Trần Thị M 1.966.938.356 đồng và tiền lãi chậm thi hành án theo quy định của pháp luật. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ngày 01/4/2024 Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 835/QĐ-CCTHADS để tổ chức thi hành án.

Ngày 12/4/2024, ông Nguyễn P, bà Phạm Thị Ái V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 001893, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng H, chuyển nhượng nhà đất tại B N, phường H, quận L, nay là phường H, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 455xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 10/02/2015, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn P, bà Phạm Thị Ái V ngày 08/6/2018 cho ông Hồ Bá M1 và bà Nguyễn Thị H với giá 6.000.000.000 đồng.

Ngày 02/5/2024, Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu ban hành Quyết định số 259/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 03 tài sản nhà đất đứng tên ông Nguyễn P, bà Phạm Thị Ái V, trong đó có nhà đất tại B N, thành phố Đà Nẵng. Ngày 16/8/2024 Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu ban hành Thông

báo số 1516/TB-THADS thông báo cho ông Phạm Sỹ T, bà Trần Thị M về quyền khởi kiện vụ án dân sự. Nguyên đơn cho rằng ông Nguyễn P, bà Phạm Thị Ái V chuyển nhượng nhà đất sau khi Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST có hiệu lực pháp luật nhưng không sử dụng số tiền thu được để thực hiện nghĩa vụ thi hành án, có dấu hiệu tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/4/2024 tại Văn phòng công chứng H đối với nhà đất tại B N, thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

Ông Nguyễn P, bà Phạm Thị Ái V trình bày nhà đất tại B N, thành phố Đà Nẵng, là tài sản chung do anh chị em trong gia đình góp tiền mua, trong đó ông Phan L và bà Phạm Thị Ái M2 góp 01 tỷ đồng. Ông P, bà V được tin tưởng giao đứng tên giấy chứng nhận. Từ năm 2018 nhà đất trên được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay của ông bà, đến năm 2024 ông bà mất khả năng thanh toán. Ngày 12/4/2024 tại Văn phòng công chứng H, ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Hồ Bá M1, bà Nguyễn Thị H. Thời điểm chuyển nhượng, nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh H1, dư nợ phải trả là 4.900.000.000 đồng. Số tiền bán nhà 6 tỷ đồng trả nợ ngân hàng 4.900.000.000 đồng; chuyển trả ông Phan L, bà Phạm Thị Ái M2 01 tỷ đồng tiền góp mua nhà. Còn lại 100.000.000 đồng chi phí môi giới, phí công chứng, ông bà chỉ nhận được khoảng 15.000.000 đồng sau khi bán nhà. Ông P, bà V cho rằng ông bà chuyển nhượng nhà đất hợp pháp, không trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông bà có nghĩa vụ trả nợ nguyên đơn theo Bản án khi có điều kiện.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hồ Bá M1, bà Nguyễn Thị H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày việc nhận chuyển nhượng tài sản là hoàn toàn ngay tình, hợp pháp. Tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng, nhà đất không bị kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án; không có tranh chấp, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay bị ép buộc; mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Số tiền chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng được thanh toán đúng như ông P, bà V trình bày, có chứng từ rõ ràng, không nhằm tẩu tán tài sản hoặc trốn tránh thi hành án. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/4/2024 có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thiện T4 trình bày là người trực tiếp thỏa thuận mua nhà, thanh toán số tiền nhưng nhờ cha mẹ là ông Hồ Bá M1 và bà Nguyễn Thị H đứng tên nhận chuyển nhượng. Bà T4 thống nhất với lời trình bày của ông M1, bà H; sau khi nhận chuyển nhượng đã đầu tư sửa chữa nhà và hiện gia đình đang quản lý, sử dụng ổn định tài sản. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng đã rút yêu cầu trước khi mở phiên tòa sơ thẩm.

Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu) trình bày Cơ quan thi

hành án dân sự đã ban hành quyết định thi hành án đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 28/02/2024. Quá trình tổ chức thi hành án Chấp hành viên đã áp dụng biện pháp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với 03 tài sản nhà đất tài sản của ông Nguyễn P và bà Phạm Thị Ái V, trong đó có nhà đất tại số B N; ngày 27/5/2024, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 61/QĐ-CCTHADS về việc phong tỏa xe ô tô màu trắng, nhãn hiệu Honda, loại xe CR-V, biển kiểm soát 43A-565.xx, ngày đăng ký 25/9/2020 đứng tên ông Nguyễn P.

Ông Nguyễn P và bà Phạm Thị Ái V còn phải thi hành án theo Quyết định số 65/2024/QĐST-DS ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, trả Ngân hàng TMCP Đ2 2.657.234.880 đồng. Cơ quan Thi hành án dân sự đã bán đấu giá tài sản nhà đất của ông P bà V với số tiền là 3.581.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ được quy trữ để đảm bảo các khoản nghĩa vụ còn lại, đồng thời đang tiếp tục xác minh, xử lý các tài sản khác của người phải thi hành án theo quy định.

Với nội dung vụ án như trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu" của ông Phạm Sỹ T, bà Trần Thị M đối với ông Nguyễn P, bà Phạm Thị Ái V và ông Hồ Bá M1, bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Bá M1 bà Nguyễn Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Phú B Phạm Thị Ái V với ông Hồ Bá M1 bà Nguyễn Thị H do Văn phòng công chứng H chứng thực, số công chứng 001893, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2024 có hiệu lực pháp luật.

Ông Hồ Bá M1 bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thiện T4 về việc "Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/4/2026 Toà án nhân dân Khu vực 4- Đà Nẵng nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Sỹ T, bà Trần Thị M, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và nội dung giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết

vụ án. Đương sự trong vụ án thực hiện quyền và nghĩa vụ trên cơ sở quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, một số đương sự vắng mặt nhưng đã có bản trình bày ý kiến, đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Sỹ T và bà Trần Thị M, sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 001893, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2024 giữa ông Nguyễn P, bà Phạm Thị Ái V với ông Hồ Bá M1, bà Nguyễn Thị H ký tại Văn phòng công chứng H, đối với đất tại B N, thành phố Đà Nẵng, vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Phạm Sỹ T và bà Trần Thị M trong thời hạn kháng cáo, đảm bảo nội dung, hình thức theo quy định của Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn bà Trần Thị M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Nguyễn P và bà Phạm Thị Ái V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị sửa án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 001893, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2024 tại Văn phòng công chứng H, đối với đất tại B N, thành phố Đà Nẵng, vô hiệu, thì thấy:

[2.1] Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 12/4/2024, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số B N, thành phố Đà Nẵng đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh H1 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn P và bà Phạm Thị Ái V; nhà đất không tranh chấp, không có quyết định kê biên của cơ quan có thẩm quyền hay quyết định kê biên của Chấp hành viên theo quy định tại Điều 90 Luật Thi hành án dân sự năm 2014. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/4/2024 được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận Biên bản thỏa thuận ngày 10/4/2024 giữa Ngân hàng, bên nhận chuyển nhượng và bên thế chấp tài sản, phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 303 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Số tiền chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng, dùng thanh toán nợ tín dụng cho khoản vay của ông P, bà V tại Ngân hàng tiền 4.900.000.000 đồng để giải chấp tài sản. Bên nhận chuyển nhượng chuyển vào tài khoản bà Phạm Thị Ái M2 1.000.000.000 đồng theo chỉ định của bên chuyển nhượng, vì theo ông Nguyễn P, bà Phạm Thị Ái V, cũng như lời trình bày của ông Phan L và bà Phạm Thị Ái M2 thì khi mua nhà năm 2018, ông Phan L, bà Phạm Thị Ái M2 có góp 01 tỷ đồng chung mua nhà, nên bán nhà phải trả tiền cho ông L, bà M2, còn lại là

chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng. Ông P bà V có xuất trình Hợp đồng góp vốn ngày 06/4/2018, thể hiện ông Phan L, bà Phạm Thị Ái M2 góp 01 tỷ đồng.

Như vậy, số tiền chuyển nhượng thanh toán chủ yếu cho bên nhận thế chấp, số tiền thực tế ông P, bà V được nhận từ giao dịch là không đáng kể. Do đó, không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng nhà đất nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với nguyên đơn.

[2.3] Theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP, việc chuyển nhượng tài sản sau khi bản án có hiệu lực pháp luật chỉ là căn cứ để xử lý tài sản trong trường hợp người phải thi hành án không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án.

Theo văn bản và tài liệu do Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng cung cấp tại cấp sơ thẩm và bổ sung tại giai đoạn xét xử phúc thẩm (Công văn 4027/THNDS.KV4 ngày 10/9/2026), thể hiện ngoài tài sản nhà đất tại B N, tại thời điểm chuyển nhượng ông Nguyễn P và bà Phạm Thị Ái V còn có các tài sản khác, đến ngày 02/5/2024 Chấp hành viên ban hành Quyết định kê biên số 59/QĐ-CCTHADS kê biên 03 nhà đất của ông Nguyễn P và bà Phạm Thị Ái V, gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường H (nay là phường H), quyền sử dụng đất tại số H N và nhà đất tại B N; ngày 27/5/2024 ban hành Quyết định kê biên số 61/QĐ-CCTHADS kê biên xe ô tô biển kiểm soát 43A-565.xx.

Hiện nay Thi hành án dân sự thành phố đang tạm giữ của ông P, bà V 194.530.903 đồng; đối với quyền sử dụng đất tại 817 N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 900xxx do UBND quận L cấp ngày 09/8/2007, đăng ký biến động đứng tên bà Phạm Thị Ái V, Thi hành án dân sự sẽ tiếp tục xác minh làm rõ tình trạng pháp lý và thông tin liên quan đến tài sản trên để xử lý theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, theo tài liệu trong hồ sơ vụ án, cũng như trình bày của nguyên đơn thì hiện nay bà Phạm Thị Ái V đang là đồng sở hữu tài sản cùng anh chị em, trong đó có ông Phạm Sỹ T, đối với quyền sử dụng đất thửa đất 106, tờ bản đồ số 218 tại H N, Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 900xxx do UBND quận L cấp ngày 09/8/2007 với diện tích 706m^2 (sau khi trừ diện tích đã tặng cho) do nhận thừa kế của cha mẹ để lại. Tại phiên tòa, ông Phạm Sỹ T có ý kiến trường hợp vợ chồng ông P, bà V sang nhượng phần sở hữu, sử dụng nhà đất nêu trên cho ông T thì ông sẽ không khởi kiện vụ án này. Điều đó cho thấy, ngoài tài sản nhà đất tại B N, ông P, bà V còn có tài sản khác, do vậy việc chuyển nhượng nhà ở của ông Nguyễn P, bà Phạm Thị Ái V trong trường hợp này không thuộc trường hợp trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

[2.4] Đối với bên nhận chuyển nhượng, như nhận định trên, Hợp đồng chuyển nhượng tuân thủ các điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự; Điều 160, Điều 161 Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ thời điểm hoàn thành việc công chứng. Bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành thanh

toán, nhận tài sản, đầu tư sửa chữa, quản lý, sử dụng ổn định. Bên nhận chuyển nhượng không biết bên chuyển nhượng đang có nghĩa vụ thi hành án về tài sản và nhận chuyển nhượng tài sản được sự đồng ý của bên nhận thế chấp, theo quy định pháp luật nên được bảo vệ quyền lợi, công nhận hiệu lực của Hợp đồng.

[3] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng mua bán nhà ở có hiệu lực là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Sỹ T, bà Trần Thị M, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử không thống nhất với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Phạm Sỹ T và bà Trần Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 430 Bộ luật Dân sự; các điều 160, 161, 163 và Điều 164 Luật Nhà ở;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Sỹ T và bà Trần Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4- Đà Nẵng:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Sỹ T, bà Trần Thị M đối với ông Nguyễn P, bà Phạm Thị Ái V và ông Hồ Bá M1, bà Nguyễn Thị H về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*".

1.2. Công nhận hiệu lực pháp luật đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn P, bà Phạm Thị Ái V với ông Hồ Bá M1, bà Nguyễn Thị H do Văn phòng công chứng H chứng thực, số công chứng 001893, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2024.

Ông Hồ Bá M1, bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thiện T4 về việc "Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

3. Về Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng bà Hồ Thị Thiện T4 phải chịu (đã nộp và chi xong).

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Sỹ T, bà Trần Thị M phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp

theo Biên lai thu số 0008980 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Ông Phạm Sỹ T bà Trần Thị M đã nộp đủ án phí.

Ông Hồ Bá M1 bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007682 ngày 18/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu;

Hoàn trả bà Hồ Thị Thiện T4 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007488 ngày 01/4/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, nay là Phòng Thi hành án khu vực 4 - Đà Nẵng.

- Án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng ông Phạm Sỹ T và bà Trần Thị M phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004170 ngày 22/4/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Ông Phạm Sỹ T bà Trần Thị M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 các điều 4, 6, 7 và Điều 8 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- TAND khu vực 4 - Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 4 – Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tổ nghiệp vụ VP.

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

(Đã ký)

Trần Đình Quảng