

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 284/2026/DS-PT
Ngày: 22 - 9 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu, bà Trần Minh Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Mùi Nái - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đồng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 183/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 247/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 362/2026/QĐPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; số CCCD: 031184008313; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố A, phường Đ, thành phố Hải Phòng; chỗ ở hiện nay: Số B, tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Văn T1, Trương Thị T2 - Công ty L, Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

- Bị đơn: Ông Lưu Kim S, sinh năm 1964; số CCCD: 031064006336 và bà Hoàng Thị K, sinh năm 1964; số CCCD: 031164017053; nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Vũ Văn G, sinh năm 1971; số CCCD: 031071006614; nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Hải Phòng; chỗ ở hiện nay: Số H V, tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Chị Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1971; số CCCD: 031171004805; nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Thị Thu H: Luật sư Tạ Ngọc B - Công ty L1 - Chi nhánh H1 (Giấy ủy quyền ngày 22-12-2025); có mặt.

+ Anh Lưu Kim C; sinh năm 1983; số CCCD: 031083002885; nơi cư trú: Số B, tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ trụ sở: Số B L, phường Đ, thành phố Hải Phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Văn G.

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Nguyễn Thị T trình bày: Ngày 04/4/2018, chị T và vợ chồng anh Vũ Văn G, chị Đỗ Thị Thu H (khi đó anh G, chị H chưa ly hôn) thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Vợ chồng anh G, chị H chuyển nhượng cho chị T quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, diện tích 80,1m² theo GCNQSDĐ số Đ325794, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00120 QSDĐ/VS-ĐS do UBND thị xã Đ, thành phố Hải Phòng cấp ngày 10/01/2005 cho người đứng tên là hộ ông Vũ Văn G và thửa đất số 103, tờ bản đồ số 21, diện tích 68,4m² theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 069221, số vào sổ cấp GCN CH 01003 do UBND quận Đ cấp ngày 05-3-2018 cho bà Đỗ Thị Thu H và chồng là ông Vũ Văn G. Giá chuyển nhượng hai thửa đất là 2.300.000.000đồng. Hai bên viết Giấy biên nhận bán đất có sự chứng kiến của ông Lưu Kim S. Chị T đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền theo thỏa thuận cho chị H. Chị H và anh G đã bàn giao nhà đất và GCNQSDĐ cho chị T, vợ chồng chị T sinh sống trên đất từ tháng 4/2018 đến nay. Do thời điểm nhận chuyển nhượng, chồng chị T là anh Lưu Kim C đang lao động tại Australia nên không thể về nước ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng được nên chị T nhờ ông Lưu Kim S và vợ là bà Hoàng Thị K (ông S là chú ruột anh C) đứng ra ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng để hợp thức hóa việc mua bán đất theo quy định của pháp luật, khi nào anh C về nước thì ông S, bà K sẽ làm thủ tục sang tên giấy tờ nhà đất lại cho vợ chồng chị. Vì vậy ngày 19/8/2018, tại Văn phòng C1, chị T đã yêu cầu anh G, chị H ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên với bên nhận chuyển nhượng là ông Lưu Kim S, bà Hoàng Thị K. Trên Hợp đồng có ghi giá trị chuyển nhượng là 380.000.000đồng đối với thửa 103, tờ bản đồ số 21, diện tích 68,4m² và ghi số tiền 390.000.000đồng đối với thửa số 34, tờ bản đồ số 04, diện tích 80,1m² nhưng thực tế giá trị chuyển nhượng của 02 thửa đất này là 2.300.000.000đồng. Anh G sau khi ly hôn với chị H đã làm đơn tố cáo chị H trốn thuế, tuy nhiên Công an quận Đ đã giải quyết đơn và khẳng định chị H không có dấu hiệu trốn thuế, việc tranh chấp giữa anh G, chị H giải quyết bằng vụ án dân sự (nếu có). Sau khi chồng chị T về nước đã yêu cầu vợ chồng ông S, bà K làm thủ tục để sang tên trả lại nhà đất cho vợ chồng chị nhưng ông S, bà K không thực

hiện. Chị T khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Giấy biên nhận bán đất ngày 04/4/2018 có hiệu lực pháp luật. Tại đơn khởi kiện chị T yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà K phải ký giấy tờ chuyển tên thửa đất cho vợ chồng chị nhưng sau đó đã rút yêu cầu này và đề nghị Tòa án tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/10/2018 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng là anh G, chị H với bên nhận chuyển nhượng là ông S, bà K vô hiệu.

2. Bị đơn Lưu Kim S và Hoàng Thị K trình bày: Ông K là chú ruột của anh Lưu Kim C (chồng chị T). Ông S, bà K thừa nhận vào tháng 4 năm 2018, anh C đang lao động tại Australia nên vợ chồng anh C, chị T có nhờ vợ chồng ông bà đứng tên thay trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông bà đã thay vợ chồng chị T ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018 tại Văn phòng C1 với bên chuyển nhượng là anh G, chị H (lúc này vợ chồng anh G, chị H chưa ly hôn). Ông S chứng kiến chị T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 2.300.000.000đồng cho chị H. Do 02 thửa đất trên có vị trí nằm cạnh nhau nên sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, chị T đã được bàn giao cả 02 thửa đất và ăn ở, sinh hoạt trên 01 thửa đất, GCNQSDĐ của 02 thửa trên đã được anh G, chị H bàn giao cho chị T. Chị H đã làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông bà đứng tên hộ vợ chồng chị T nhưng chưa kịp làm xong thủ tục thì vợ chồng anh G, chị H ly hôn. Do tranh chấp về tài sản anh G làm nhiều đơn ngăn chặn việc sang tên, chuyển nhượng nên việc sang tên ông bà chưa thực hiện được. Do giá trị giao dịch thực tế của 02 thửa đất này là 2.300.000.000đồng nhưng trên Hợp đồng công chứng chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 380.000.000đồng đối với thửa 103, tờ bản đồ số 21, diện tích 68,4m² và ghi số tiền 390.000.000đồng đối với thửa số 34, tờ bản đồ số 04, diện tích 80,1m², ông bà sợ liên quan các vấn đề về pháp luật nên không làm thủ tục sang tên cho anh C, chị T. Ông S, bà K xác định ông bà chỉ đứng tên hộ chị T, anh C trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không trả tiền mua đất cho anh G, chị H; không quản lý, sử dụng đất sau khi mua bán nên ông bà không có liên quan, vợ chồng chị T, anh C tự giải quyết với anh G, chị H. Ông S, bà K đề nghị Tòa án tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018 tại Văn phòng C1 vô hiệu. Đối với giấy biên nhận bán đất đề ngày 04/4/2018 được ký giữa bên mua là chị T với bên bán là anh G, chị H thì chữ viết trên giấy biên nhận bán đất là do chị H tự viết, anh G, chị H ký tên bên bán; ông S là người làm chứng có chứng kiến chị T giao tiền cho chị H đủ số tiền 2.300.000.000đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Văn G trình bày: Anh G khẳng định tháng 4/2018 anh G và chị H (khi đó chưa ly hôn) có thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho vợ chồng chị T chứ không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, bà K. Giá trị chuyển nhượng thực tế của 02 thửa đất này là 2.300.000.000đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng anh G đề nghị bên mua là chị T giao trước cho anh và chị H 1.600.000.000đồng, số tiền còn lại là 700.000.000đồng khi nào làm xong thủ tục sang tên GCNQSDĐ thì chị T trả nốt. Tuy nhiên khi giao tiền thì chị H lại tự ý thỏa thuận với chị T là giao đủ số tiền 2.300.000.000đồng, sau khi chị H nhận đủ tiền mới thông báo cho anh biết. Anh G yêu cầu chị H chuyển lại số tiền 700.000.000đồng cho anh nhưng chị H

không đồng ý. Việc giữa chị T với vợ chồng ông S, bà K thỏa thuận nhờ đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào thì anh không rõ, anh chỉ biết việc chuyển nhượng đất là ký với chị T. Anh không thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông S, bà K. Việc anh có ký tên trên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018 tại Văn phòng C1 với giá trị chuyển nhượng là 380.000.000đồng đối với thửa 103 và ghi số tiền 390.000.000đồng đối với thửa số 34 là do chị H và chị T tự thỏa thuận với nhau, anh G không đọc nên cũng ký vào Hợp đồng. Vì vậy khi phát hiện Hợp đồng ghi không đúng giá trị giao dịch thực tế anh G đã làm đơn đến các cơ quan chức năng để ngăn chặn việc chuyển nhượng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, chị T đã trực tiếp quản lý, sử dụng 02 thửa đất này từ năm 2018 cho đến nay, anh G đã làm đơn đề nghị U, không cho chị T sử dụng đất nhưng UBND phường không thực hiện. Do chị T cũng có một phần lỗi khi giao số tiền 700.000.000đồng còn lại cho chị H nhưng không thông báo cho anh biết nên chị T và chị H phải có trách nhiệm hoàn trả cho anh số tiền 700.000.000đồng. Anh G cũng đề nghị Tòa án tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng là G, chị H với bên nhận chuyển nhượng là S, bà K vô hiệu do giả tạo. Khi chị T và chị H trả anh G đủ 700.000.000đồng thì anh G sẽ có trách nhiệm ký lại Hợp đồng chuyển nhượng cho chị T, anh C đúng theo thỏa thuận ban đầu giữa hai bên.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Thị Thu H trình bày: Việc mua bán, chuyển nhượng giữa chị H, anh G với vợ chồng chị T, đúng như chị T trình bày. Chị H khẳng định việc vợ chồng chị H, anh G (thời điểm chuyển nhượng anh chị chưa ly hôn) chuyển nhượng hai thửa đất cho chị T. Chị T là người trực tiếp giao tiền cho chị H, anh G. Do chồng chị T là anh C thời điểm chuyển nhượng năm 2018 đang làm ăn ở nước ngoài nên chị T có nhờ ông S, vợ là bà K (là chú ruột chồng chị T) đứng tên hộ trên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng C1. Mặc dù trên 02 hợp đồng ghi giá chuyển nhượng tổng là 770.000.000đồng nhưng thực tế trên hồ sơ khai thuế chị H vẫn khai đúng là 2.300.000.000đồng chứ không có việc khai gian dối để trốn thuế, việc này đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Đ kết luận là không có dấu hiệu trốn thuế. Sau khi nhận tiền chuyển nhượng chị H đã giao cho anh G 700.000.000đồng theo đúng yêu cầu của anh G. Chị H xác định chị và anh G đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng với chị T. Việc sang tên trên GCNQSDĐ là nghĩa vụ của bên mua. Chị H đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T, đề nghị Tòa án công nhận Giấy biên nhận bán đất ngày 04/4/2018 ký kết giữa chị T và chị H, anh G là có hiệu lực pháp luật; tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/10/2018 tại Văn phòng C1 được ký giữa bên chuyển nhượng là anh G, chị H với bên nhận chuyển nhượng là ông S, bà K vô hiệu vì thực tế chị và anh G giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T chứ không thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng với ông S, bà K.

5. Tại Văn bản số 23/CV-VHN ngày 18-5-2026, ông Vũ Hoài N - Công chứng viên, Trưởng Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018 lập tại Văn phòng C1 (nay là

Văn phòng C2) giữa bên chuyển nhượng là anh G, chị H với bên nhận chuyển nhượng là ông S, bà K đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04 đứng tên là hộ ông Vũ Văn G, số công chứng 1007/2018/HĐCN; Quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD và thửa đất số 103, tờ bản đồ số 21 đứng tên bà Đỗ Thị Thu H và ông Vũ Văn G, số công chứng 1008/2018/HĐCN; Quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD đã thể hiện đúng chủ thể tham gia giao dịch, đúng đối tượng tham gia giao dịch, người tham gia giao dịch tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Việc ông S, bà K thực hiện việc lập, ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên với anh G, chị H là phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo đúng quy trình tra cứu thông tin bất động sản. Do Văn phòng C1 không nắm được mối quan hệ về tài sản giữa ông S, bà K với chị T, anh C nên Văn phòng Công chứng không đưa ra quan điểm về yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản của nguyên đơn. Đối với yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 04/4/2018 ký kết giữa chị T với anh G, chị H là có hiệu lực pháp luật thì Văn phòng Công chứng không biết việc giao dịch chuyển nhượng giữa các bên nên không có ý kiến.

6. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 11-5-2026, cháu Vũ Thị Vi A, sinh năm 2002 (là con của anh G, chị H) trình bày: Mặc dù GCNQSDĐ số Đ325794, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00120 QSDĐ/VS-ĐS do UBND thị xã Đ, thành phố Hải Phòng cấp ngày 10/01/2005 tên hộ ông Vũ Văn G; tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận hộ gia đình ông G có ông G, bà H và cháu Vi A nhưng khi đó cháu Vi A còn nhỏ, không có công sức đóng góp gì trong việc hình thành khối tài sản này. Toàn bộ quyền sử dụng đất là của bố G, mẹ H. Cháu Vi A đề nghị Tòa án không đưa cháu vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không triệu tập cháu đến Tòa án làm việc.

7. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 17/6/2026, Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng quyết định:

7.1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông S, bà K ký giấy tờ để trả lại cho chị T, anh C thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, diện tích 80,1m² và Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 21, diện tích 68,4m².

7.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Giấy biên nhận bán đất đề ngày 04/4/2018 giữa bên bán là anh G, chị H với bên mua là chị T, anh C đối với hai thửa đất nêu trên có hiệu lực pháp luật.

7.3. Tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/10/2018 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) giữa bên chuyển nhượng là anh G, chị H với bên nhận chuyển nhượng là ông S, bà K đối với hai thửa đất nêu trên vô hiệu. Anh G, chị H với ông S, bà K không phải thực hiện nghĩa vụ gì với nhau khi tuyên Hợp đồng vô hiệu. Ông S và bà K không còn bất cứ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đối với hai thửa đất nêu trên.

7.4. Chị T và chồng là anh C có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ đối với Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, diện tích 80,1m² và Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 21, diện tích 68,4m². Anh G và chị H phải có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ đối

với 02 thửa đất nêu trên cho chị T, anh C và chịu tiền thuê đất theo quy định của pháp luật theo đúng thỏa thuận đã cam kết tại Giấy biên nhận bán đất đề ngày 04/4/2018 được ký giữa anh G, chị H với chị T.

Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án này để giải quyết thủ tục sang tên GCNQSDĐ đối với Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, diện tích 80,1m² theo GCNQSDĐ số Đ325794, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00120 QSDĐ/VS-ĐS do UBND thị xã Đ, thành phố Hải Phòng cấp ngày 10 tháng 01 năm 2005 cho người đứng tên là hộ ông Vũ Văn G và thửa đất số 103, tờ bản đồ số 21, diện tích 68,4m² theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 069221, số vào sổ cấp GCN CH 01003 do UBND quận Đ cấp ngày 05-3-2018 cho bà Đỗ Thị Thu H và chồng là ông Vũ Văn G sang tên cho anh Lưu Kim C và vợ là chị Nguyễn Thị T. Anh Vũ Văn G, chị Đỗ Thị Thu H có nghĩa vụ phối hợp để làm thủ tục chuyển tên trên GCNQSDĐ sang cho anh Lưu Kim C và vợ là chị Nguyễn Thị T.

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

8. Ngày 25/6/2026, anh Vũ Văn G kháng cáo yêu cầu lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; buộc bà H và bà T phải chuyển trả cho ông G 700.000.000đồng theo thỏa thuận.

9. Tại phiên tòa:

Chị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh G.

Anh G xác định chỉ kháng cáo đề nghị Tòa án giải quyết điều khoản thanh toán của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 giữa anh G, chị H và chị T; anh G cho rằng chị T mới trả cho anh G, chị H 1.600.000.000đồng, còn nợ 700.000.000đồng nên yêu cầu chị T phải trả anh G khoản tiền này.

Đại diện theo ủy quyền của chị H xác định chị H đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị T trả. Chị H và anh G đã ly hôn nhưng chưa chia tài sản, trường hợp có tranh chấp khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị T trả thì chị H và ông G sẽ tự giải quyết với nhau.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh G, giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc anh G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của anh Vũ Văn G trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Văn G, chị Đỗ Thị Thu H đều thống nhất: Ngày 04/4/2018, anh G, chị H (khi đó chưa ly hôn) và chị T thỏa thuận vợ chồng anh G, chị H chuyển nhượng cho chị T quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, diện tích 80,1m² và thửa đất số 103, tờ bản đồ số 21, diện tích 68,4m² thuộc tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Hải Phòng với giá 2.300.000.000đồng. Hai bên viết Giấy biên nhận bán đất có chữ ký của anh G, chị H, chị T và có sự chứng kiến của ông Lưu Kim S. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh G, chị H và chị T được ký kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên có đủ năng lực chủ thể, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng đã được lập thành văn bản nhưng vi phạm quy định về công chứng, chứng thực tuy nhiên các bên đã thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình, cụ thể: Chị T đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền 2.300.000.000đồng cho chị H; chị H và anh G đã bàn giao toàn bộ hai thửa đất, tài sản trên đất và hai GCNQSDĐ cho chị T, vợ chồng chị T nhận đất và sinh sống trên đất từ tháng 4/2018 đến nay. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của chị T công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh G, chị H và chị T theo Giấy biên nhận bán đất ngày 04/4/2018 là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực. Thực tế, chị H đã nhận đủ số tiền 2.300.000.000đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị T trả. Đây là tài sản chung của chị H và anh G, việc sử dụng, định đoạt khoản tiền này do chị H, anh G tự giải quyết, trường hợp có tranh chấp anh chị có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác và không ảnh hưởng đến hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

[2.2] Ngày 19/8/2018, tại Văn phòng C1, anh G, chị H ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên với bên nhận chuyển nhượng là ông Lưu Kim S, bà Hoàng Thị K (ông S là chú ruột của anh C - chồng chị T). Chị T và ông S, bà K đều xác định việc ký hợp đồng nêu trên do khi đó anh C - chồng chị T ở nước ngoài nên chị T nhờ ông S, bà K đứng tên bên nhận chuyển nhượng đất với anh G, chị H. Sau khi ký hợp đồng trên, chị T là người nhận đất và sử dụng đến nay; toàn bộ số tiền 2.300.000.000đồng trả cho anh G, chị H là tiền của chị T. Anh G và chị H đều thừa nhận không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà K. Như vậy, hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh G, chị H và ông S, bà K là hợp đồng giả tạo, che dấu cho hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa anh G, chị H và chị T; mặc dù hợp đồng có lập văn bản, có công chứng nhưng không nhằm mục đích xác lập quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S, bà K. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2018 vô hiệu là phù hợp quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Do thực tế không có việc thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng giữa anh G, chị H và ông S, bà K nên không đặt ra việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Với các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định toàn bộ kháng cáo của anh G không có căn cứ chấp nhận cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Anh G kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Văn G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 17/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng.

2. Buộc anh Vũ Văn G phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đồng anh G đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000154 ngày 03/7/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng, anh G đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hải Phòng;
- Các đương sự;
- TAND khu vực 6 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 6 - Hải Phòng;
- Lưu: HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Hữu Hiệu