TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2026/DS-PT
Ngày: 18/6/2026
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 TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuỷ và bà Vũ Thị An.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Đạt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:* Ông Mai Duy Định, Kiểm sát viên.

Ngày 18/6/2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2025/DS-PT ngày 11/11/2025 về việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2026/QĐ-PT ngày 11/02/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ G, phường Q, tỉnh Thái Nguyên; xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Anh Hà Huy H, sinh năm 1989; địa chỉ: TDP T, xã P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hà Huy H1, sinh năm 1986; địa chỉ: TDP T, xã P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1988; địa chỉ: TDP T, xã P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Cải T1, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ G, phường Q, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

4. Chị Phạm Thanh H3, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ H, phường P, tỉnh Thái Nguyên; uỷ quyền cho anh Đôn G, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ F, phường P, tỉnh

Thái Nguyên và ông Chu Hồng N; sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ H, phường G, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

5. Văn phòng C; địa chỉ: Số nhà A, tổ H, phường P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

6. Văn phòng C; địa chỉ: Số nhà B, đường C, phường P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

7. Văn phòng C nay là Văn phòng C; địa chỉ: Số nhà A, đường H, phường P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2021 do có nhu cầu vay tiền, nên qua môi giới chị T đã vay 500.000.000 đồng của anh Hà Huy H1 - Giám đốc công ty TNHH H5. Hai bên thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3, diện tích 192,6m^2 đất thổ cư, Giấy CNQSD đất mang tên vợ chồng chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Cải T1 cho anh Hà Huy H1, thì anh H1 mới cho vay tiền. Ngày 25/3/2021 anh T1, chị T và anh H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3, diện tích 192,6m^2 tại tổ G, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Ngày 02/4/2021 Chi nhánh Văn phòng Đ đã chỉnh lý sang tên Hà Huy H1 trên Giấy CNQSD đất.

Tại Văn bản thoả thuận ngày 08/4/2021, giữa chị T với anh H1 có nội dung: *Tôi T có thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3, diện tích 192,6m^2 đất thổ cư chuyển nhượng cho anh Hà Huy H1 với số tiền là 500.000.000 đồng. Hai bên có thống nhất thoả thuận trong vòng 08 (tám) tháng kể từ ngày 08/4/2021 thì tôi T có quyền mua lại mảnh đất trên. Bên anh H1 trong thời gian giữ đất thì không được mua bán chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Nếu trong vòng 08 tháng nếu tôi không trả đủ tiền thì anh H1 có chuyển nhượng thửa đất trên cho bất kỳ ai*. Ngày 08/5/2021, chị T đã nhận của anh H1 470.000.000 đồng, sau đó đã nhận đủ số tiền còn lại từ anh H1.

Ngày 22/9/2021, chị T, anh H1, anh Hà Huy H lập Biên bản thoả thuận về việc nhờ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn hộ tại ngân hàng; nội dung thoả thuận: *Tôi T đồng ý để anh Hà Huy H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị T, Nguyễn Cải T1. Anh H có trách nhiệm vay vốn ngân hàng giúp chị T số tiền là 500.000.000 đồng. Thời hạn vay tiền là 3 tháng tính từ ngày thoả thuận 22/9/2021. Anh H không được quyền chuyển nhượng, mua bán tặng cho, cầm cố thế chấp dưới mọi hình thức đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3. Sau khi đến hạn trả nợ thì tôi T phải có trách nhiệm trả hết nợ để ông H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.*

Ngày 26/9/2021, chị T, anh H, anh H1 lập Bản cam kết thống nhất trong thời gian 8 tháng từ ngày 22/9/2021 thì bà T có trách nhiệm giao đủ số tiền 500.000.000 đồng, ông H1 và ông H có trách nhiệm bàn giao và chuyển nhượng

lại thửa đất. Sau đó anh H được sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa 163, tờ bản đồ số 3.

Chị T đã gặp anh H1 nhiều lần để thông báo việc đã có đủ số tiền để trả cho anh H1, yêu cầu anh H1, anh H làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T, nhưng anh H1 lấy lý do công ty gặp khó khăn nên chưa nhận tiền và chưa trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T.

Ngày 02/12/2022, chị T và anh H1 lập Biên bản thoả thuận về việc gia hạn nhờ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay hộ vốn tại ngân hàng, nội dung đến ngày 08/5/2023 chị T có trách nhiệm trả hết số tiền 500.000.000 đồng cho ngân hàng để ông H1 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Ngày 13/7/2023, anh H1 viết Giấy hẹn với nội dung: Ngày 13/7/2023 anh H1 anh trai của H (người cầm bìa đỏ của chị T) vay tiền của Công ty T2 ngoài 1.250.000.000 đồng. Anh H1 sẽ có trách nhiệm rút bìa và trả tài sản cho chị T trong vòng 02 tháng kể từ ngày viết giấy hẹn. Sau đó, chị T mới biết anh H đã chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3 cho chị Phạm Thanh H3.

Chị T yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/3/2021 giữa anh Nguyễn Cải T1, chị Nguyễn Thị T với Hà Huy H1 vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/9/2021 giữa Hà Huy H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2 với Hà Huy H vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2022 giữa anh Hà Huy H với chị Phạm Thanh H3 vô hiệu.

Bị đơn anh Hà Huy H trình bày:

Anh H không biết việc anh Hà Huy H1 và chị Nguyễn Thị T thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3 phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên thời gian nào, mục đích chuyển nhượng làm gì. Ngày 22/9/2021, anh H được anh H1 và chị T thoả thuận để anh H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị T. Trước đó chị T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh H1, số tiền chuyển nhượng thửa đất, thời gian chuyển nhượng như thế nào thì anh không biết.

Biên bản thoả thuận ngày 22/9/2021 anh Hiệp đồng Ý đứng tên tạm thời trong giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3 tại phường T, thành phố T để thế chấp với ngân hàng vay tiền hộ chị Nguyễn Thị T, do anh H1, chị T bị nợ xấu nên không thể vay tiền. Sau khi hoàn thành việc vay hộ sẽ sang tên trả lại thửa đất này cho chị T. Sau khi được sang tên quyền sử dụng đất, anh H đã đứng vay số tiền khoảng 1.200.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H6) và thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay tiền. Đối với số tiền 1.200.000.000 đồng, anh H đã nhận của ngân hàng và giao cho anh H1 và chị T sử dụng.

Đến năm 2022, chị T có gọi điện cho anh H muốn nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất thửa 163, tờ bản đồ số 3, anh H có bảo chị T liên lạc với anh

H1 để thoả thuận với nhau và trả tiền cho anh để anh trả nợ cho ngân hàng. Chị T không liên lạc được với anh H1, yêu cầu anh H phải giải quyết sang tên quyền sử dụng đất. Anh H yêu cầu chị T, anh H1 trả tiền cho anh để trả cho ngân hàng, nhưng đến nay chị T, anh H1 vẫn chưa trả tiền cho anh.

Do không có tiền trả lãi cho ngân hàng, nên ngân hàng đưa anh H vào nợ xấu và yêu cầu đáo hạn, anh H1 đã trao đổi với Công ty T2, để Công ty T2 đưa tiền vào Ngân hàng H6 trả nợ cho anh H và lấy bìa đỏ ra. Năm 2022, anh H lấy được bìa đỏ từ H6 ra đưa cho Công ty T2. Anh H xác định bìa đỏ Công ty T2 vẫn đang quản lý, nợ gốc, lãi vẫn chưa trả được cho Cao B. Ngày 02/6/2022, anh H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3 cho chị Phạm Thanh H3, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng thửa đất là 1.250.000.000 đồng.

Nay chị T khởi kiện, anh H nhất trí sang tên lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị T, tuy nhiên chị T và anh H1 phải trả đủ tiền nợ gốc và tiền lãi để trả cho chị Phạm Thanh H3.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Phạm Thanh H3 trình bày:

Qua môi giới của Công ty cổ phần T2, chị H3 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3 phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Thời điểm chuyển nhượng, thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Hà Huy H; anh H đã thế chấp để vay tiền của Ngân hàng H6 hơn 1.180.000.000 đồng. Hai bên đã thống nhất thoả thuận chuyển nhượng mảnh đất trên với giá 1.250.000.000 đồng. Chị H3 đã chuyển khoản trực tiếp số tiền trên vào tài khoản của anh H lập tại H6. Ngân hàng H6 đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 163, tờ bản đồ số 3 cho Công ty cổ phần T2. Ngày 02/6/2022, anh H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H3, được Văn phòng C công chứng ngày 02/6/2022. Giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng. Khi đi làm thủ tục sang tên, chị Nguyễn Thị T có đơn đề nghị dừng đăng ký sang tên và khởi kiện ra Toà án, đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2022 giữa anh Hà Huy H với chị H3 vô hiệu, chị H3 không nhất trí. Chị H3 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2022 giữa chị H3 với anh H là hợp pháp, được công chứng theo quy định. Việc mua tài sản khi anh H đang thế chấp tại Ngân hàng H6 để đảm bảo khoản vay của anh H; đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/6/2022 nêu trên.

Chị Nguyễn Thị Thanh H2 trình bày: Chị H2 và anh Hà Huy H1 đã giải quyết ly hôn vào tháng 12/2021. Chị có biết được việc anh H1 thoả thuận chuyển nhượng, vay tiền với chị Nguyễn Thị T, cụ thể thì chị không biết. Ngày 13/9/2021, anh H1 có gọi điện bảo chị đến ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Hà Huy H (em ruột anh H1) thửa đất 163, tờ bản đồ số 3, diện tích 192,6m^2 tại phường T, thành phố T.

Chị xác định chỉ ký vào hợp đồng chuyển nhượng do chị và anh H1 lúc đó vẫn còn là vợ chồng hợp pháp. Thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3, chị không biết và cũng không có bất cứ quyền lợi nào liên quan đến mảnh đất. Số tiền chuyển nhượng chị không được cầm, không được sử dụng.

Văn phòng C nay là Văn phòng C, Văn phòng C thành phố, Văn phòng C đều trình bày:

Văn phòng C tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 163 và tiến hành công chứng khi các bên đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại Điều 40 và Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014 gồm: Phiếu yêu cầu công chứng, Căn cước công dân, sổ hộ khẩu, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại thời điểm yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng công chứng không nhận được đơn, thông báo yêu cầu dừng giao dịch của cá nhân hay của cơ quan có thẩm quyền đối với tài sản nêu trên. Các đương sự yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ.

Anh Hà Huy H1 trình bày:

Vợ chồng chị T, anh T1 có vay của anh 470.000.000 đồng, hai bên thoả thuận, chị T phải chuyển nhượng thửa đất 163, tờ bản đồ số 3, diện tích 192,6m^2, Giấy CNQSD đất mang tên Nguyễn Thị T và Nguyễn Cải T1 cho anh H1. Tại giấy biên nhận ngày 08/5/2021, chị T nhận của anh H1 470.000.000 đồng. Ngày 25/3/2021, chị T, anh T1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng C và đăng ký sang tên anh H1. Ngày 13/9/2021, anh H1 làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 163 cho em trai là Hà Huy H. Ngày 22/9/2021, anh H1, anh H, chị T lập Biên bản thoả thuận nội dung nhờ anh H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng. Anh H thế chấp giấy CNQSD đất để vay tiền ngân hàng, toàn bộ số tiền vay do anh H1 cầm, anh H không cầm một đồng nào. Việc anh H chuyển nhượng thửa đất 163, tờ bản đồ số 3 cho chị Phạm Thanh H3 anh có biết, khi đó anh H không có tiền trả cho ngân hàng, chị H3 đã nộp 1.250.000.000 đồng vào ngân hàng để rút giấy CNQSD đất ra. Nay chị T khởi kiện yêu cầu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T, anh T1 với anh H1; hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H1 với H; Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H và chị H3 vô hiệu, anh nhất trí, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/3/2021 giữa Nguyễn Cải T1, Nguyễn Thị T với Hà Huy H1 vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/9/2021 giữa Hà Huy H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2 với anh Hà Huy H vô hiệu; Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2022 giữa anh Hà Huy H với chị Phạm Thanh H3 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Phạm Thanh H3 về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2022 giữa anh Hà Huy H với chị Phạm Thanh H3 đối với thửa 163, tờ bản đồ số 3, diện tích 192,6m^2 đất ở đô thị, tại phường T, thành phố T nay là phường Q, tỉnh Thái Nguyên.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Phạm Thanh H3 về việc buộc anh Hà Huy H có trách nhiệm trả cho chị Phạm Thanh H3 số tiền 1.250.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 25/9/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thanh H3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo chị H3 cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng bản chất sự việc, chưa xem xét khách quan toàn diện các tài liệu chứng cứ. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 163 giữa anh Hà Huy H và chị Phạm Thanh H3.

Tại phiên toà phúc thẩm: Người kháng cáo giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự giữ nguyên quan điểm trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm.

Đại diện theo uỷ quyền của chị H3 trình bày: Anh Nguyễn Cải T1 là chồng chị T chết, đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên toà đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh T1 tham gia tố tụng; Chị T, anh H1, anh H có dấu hiệu câu kết với nhau lừa bán tài sản cho chị H3. Đề nghị Hội đồng xét xử chuyển hồ sơ sang cơ quan Điều tra; Về định giá tài sản, đề nghị Hội đồng xét xử chỉ định đơn vị thẩm định giá độc lập để định giá lại tài sản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên chị Phạm Thanh H3; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên.

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 toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thanh H3 kháng cáo trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đại diện theo uỷ quyền của người kháng cáo cho rằng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Cải T1 là chồng chị H3 mới chết, đề nghị hoãn phiên toà đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh T1 tham gia tố tụng.

Xét thấy, Toà án đã thực hiện tống đạt giấy triệu tập phiên toà cho anh T1 02 lần, anh T1 đều ký nhận, không có tài liệu nào xác định việc anh T1 đã chết. Bên cạnh đó, anh T1 không kháng cáo, chị H3 kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với chị H3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1, chị T với anh H1 và giữa anh H1 với anh H đã được Toà án cấp sơ thẩm giải quyết các bên không kháng cáo, đã có hiệu lực pháp luật, Toà án cấp phúc thẩm không xem xét.

[3] Về yêu cầu chỉ định tổ chức thẩm định giá độc lập để thẩm định giá tài sản: Tại cấp sơ thẩm, các đương sự không thoả thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản. Toà án cấp sơ thẩm đã quyết định thành lập Hội đồng định giá để định giá tài sản. Sau khi định giá, các đương sự không có ý kiến gì về kết quả định giá tài sản. Do kết quả định giá tài sản thấp hơn giá trị các bên giao dịch, Toà án cấp sơ thẩm đã áp dụng mức giá các bên giao dịch thực tế là phù hợp.

Về nội dung:

[4] Tại Văn bản thoả thuận ngày 08/4/2021, giữa chị T với anh H1 có nội dung: *Tôi T có thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3, diện tích 192,6m^2 đất thổ cư chuyển nhượng cho anh Hà Huy H1 với số tiền là 500.000.000 đồng. Hai bên có thống nhất thoả thuận trong vòng 08 (tám) tháng kể từ ngày 08/4/2021 thì tôi T có quyền mua lại mảnh đất trên. Bên anh H1 trong thời gian giữ đất thì không được mua bán chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Nếu trong vòng 08 tháng nếu tôi không trả đủ tiền thì anh H1 có chuyển nhượng thửa đất trên cho bất kỳ ai.*

[5] Ngày 22/9/2021, chị T, anh H1, anh Hà Huy H lập Biên bản thoả thuận về việc nhờ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn hộ tại ngân hàng; nội dung thoả thuận: *Tôi T đồng ý để anh Hà Huy H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị T, Nguyễn Cải T1. Anh H có trách nhiệm vay vốn ngân hàng giúp chị T số tiền là 500.000.000 đồng. Thời hạn vay tiền là 3 tháng tính từ ngày thoả thuận 22/9/2021. Anh H không được quyền chuyển nhượng, mua bán tặng cho, cầm cố thế chấp dưới mọi hình thức đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3. Sau khi đến hạn trả nợ thì tôi T phải có trách nhiệm trả hết nợ để ông H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.*

[6] Ngày 26/9/2021, chị T, anh H, anh H1 lập Bản cam kết thống nhất trong thời gian 8 tháng từ ngày 22/9/2021 thì bà T có trách nhiệm giao đủ số tiền 500.000.000 đồng, ông H1 và ông H có trách nhiệm bàn giao và chuyển nhượng lại thửa đất. Ngày 02/12/2022, chị T và anh H1 lập Biên bản thoả thuận về việc gia hạn nhờ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay hộ vốn tại ngân hàng, nội dung đến ngày 08/5/2023 chị T có trách nhiệm trả hết số tiền 500.000.000 đồng cho ngân hàng để ông H1 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Ngày 13/7/2023, anh H1 viết Giấy hẹn với nội dung: *Ngày 13/7/2023, anh H1 anh trai của H (người cầm bìa đỏ của chị T) vay tiền của Công ty T2 ngoài 1.250.000.000 đồng. Anh H1 sẽ có trách nhiệm rút bìa và trả tài sản cho chị T trong vòng 2 tháng kể từ ngày viết giấy hẹn.*

[7] Lời khai của chị T phù hợp với nội dung các văn bản thoả thuận, phù hợp với lời khai của anh H1, anh H. Có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3, phường T (nay là phường Q, tỉnh Thái Nguyên), diện tích 192,6m2 giữa chị T, anh T1 với anh Hà Huy H1 và giữa anh H1 với anh H là hợp đồng giả tạo để đảm bảo và che dấu hợp đồng vay tiền, Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu là có căn cứ.

[8] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3, diện tích 192,6m2, giữa anh Hà Huy H với chị Phạm Thanh H3:

Sau khi thoả thuận đứng tên hộ để vay tiền Ngân hàng, anh H đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất của chị T cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H6) để vay 1.200.000.000 đồng. Do không có tiền trả lãi cho Ngân hàng, nên Ngân hàng đưa anh H vào nợ xấu và yêu cầu đáo hạn, anh H1 đã trao đổi với Công ty T2, để Công ty T2 đưa tiền vào Ngân hàng H6 trả nợ cho anh H và lấy bìa đỏ ra. Năm 2022, anh H lấy được bìa đỏ từ H6 ra đã đưa cho Công ty T2. Ngày 02/6/2022, anh H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 3 cho chị Phạm Thanh H3 với giá 1.250.000.000 đồng.

Như vậy, anh H đã thoả thuận, cam kết đứng hộ tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 163 để vay tiền hộ cho chị T, anh H1, thửa đất số 163 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh H. Nếu chị T, anh H1 là người nhờ anh H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng không đưa tiền cho anh H để trả lãi và gốc, thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, anh H không có quyền định đoạt tài sản nêu trên cho người khác. Việc anh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đứng tên hộ là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Chị Phạm Thanh H3 là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 163 trong khi nhà đất chị T, anh T1 vẫn đang quản lý tài sản, nên chị H3 không phải là người thứ ba ngay tình. Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 163, giữa anh H với chị H3 vô hiệu, buộc anh H trả cho chị H3 số tiền thoả thuận chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Toà án cấp sơ thẩm không tuyên buộc chị H3 phải giao nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đăng ký biến động mang tên anh H cho Chi nhánh V đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho chị T là thiếu sót. Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[9] Trong vụ án này, anh H1 khai nhận toàn bộ số tiền anh H thế chấp thửa đất số 163 để vay Ngân hàng đều đưa cho anh H1 sử dụng, anh H có quyền yêu cầu anh H1 phải trả toàn bộ số tiền đã nhận, nếu có tranh chấp anh H có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[10] Từ những phân tích nêu trên thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thanh H3; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm:

[11] Kháng cáo của chị H3 không được chấp nhận, chị H3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thanh H3; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên.

2. Về án phí phúc thẩm: Chị Phạm Thamh H4 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0001472 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV 1-Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Hoàng Quý Sửu