

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 251/2025/DS-PT

Ngày: 22-9-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; kiện đòi tài sản; tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, yêu cầu hủy trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC 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 Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Rung K'Nhon

Ông Nguyễn Thành Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Ngô Hoàng Thanh Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 96/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; kiện đòi tài sản; tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, yêu cầu hủy trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 401/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2024; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 717/TB-TA ngày 05 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn M, sinh năm: 1967; cư trú tại số A (số M), đường Y, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1985; địa chỉ liên hệ: lô G, đường H, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản

ủy quyền số 3798, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 31/5/2023); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm: 1982; cư trú tại số E, đường N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1982; cư trú tại số H, đường P, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4141, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 12/6/2023); có đơn xin vắng mặt.

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

1. Vợ chồng ông Võ Thắng L, sinh năm: 1972, bà Lê Thị Hoài H1, sinh năm: 1981; cư trú tại số H, lô B, khu Q, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1959; địa chỉ liên hệ: số A, đường P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng – Luật sư của Văn phòng L1 - Đoàn Luật sư tỉnh L; có mặt.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2; trụ sở chính: số A, đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Phan Đức T1, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng quản trị).

+ Ông Đặng Xuân H2, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021);

+ Ông Mai Duy N, ông Mai Trường H3, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 651/UQ-BIDV ngày 20/5/2024); vắng mặt.

3. Văn phòng C1; địa chỉ: số I, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Lan A, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

4. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3); địa chỉ: số B, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Huỳnh Thị Bích Đ1, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 15/02/2023, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 06/4/2023 của ông Phan Văn M1; lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Lê Cao T, người đại diện theo uỷ quyền của ông M1, thì: Ngày 30/6/2021 ông Phan Văn M1 có vay của ông Nguyễn Quốc H số tiền 1.800.000.000đ, lãi suất 05%/tháng, mỗi tháng ông M1 trả cho ông H 90.000.000đ tiền lãi. Đến cuối tháng 3/2022 ông M1 nợ ông H 260.000.000đ tiền lãi. Ông H đề nghị cho ông M1 vay thêm 1.200.000.000đ với điều kiện ông M1 phải sang tên căn nhà ông M1 đang ở cho ông H để ông H đứng ra vay giúp ông M1 3.000.000.000đ, ông M1 trả lãi theo lãi suất Ngân hàng. Ngày 05/4/2022 ông M1 và ông H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất có diện tích 71,88m² thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX175600 ngày 27/7/2020, được công chứng tại Văn phòng C1. Theo hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 7.700.000.000đ. Trước khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, cùng ngày 05/4/2022 ông M1 và ông H có ký một văn bản thoả thuận, cam kết việc chuyển nhượng này chỉ để đảm bảo cho khoản vay nợ của ông M1, sau khi ông H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thì sẽ mang thế chấp Ngân hàng để vay tối đa số tiền 3.000.000.000đ nhằm mục đích để bù vào số tiền ông M1 nợ ông H. Tiền lãi ngân hàng hàng tháng ông M1 vẫn là người trả. Thực tế hợp đồng này là hợp đồng giả tạo, không có việc giao nhận tiền và tài sản trên thực tế. Ông M1 đã nhiều lần yêu cầu ông H sang tên lại cho ông M1 nhưng ông H không đồng ý, sau đó ông H đã chuyển nhượng tài sản này cho vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1. Ông M1 không biết việc chuyển nhượng này. Nay ông M1 có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông Phan Văn M1 và ông Nguyễn Quốc H ký ngày 05/4/2022 được công chứng tại Văn phòng C1;

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc H và ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 được công chứng tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C2);

+ Huỷ nội dung cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX175600 ngày 27/7/2020 từ ông Phan Văn M1 sang cho ông Nguyễn Quốc H, từ ông Nguyễn Quốc H sang cho vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1.

+ Huỷ hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh L2.

Trường hợp Toà án tuyên huỷ các hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì ông M1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng vì giữa ông M1 và ông H không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng, không bàn giao tài sản.

- Theo lời trình bày ông Nguyễn Văn B, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc H, thì: Việc ông Nguyễn Quốc H và ông Phan Văn M1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất như nguyên đơn trình bày là đúng, giá chuyển nhượng là 7.700.000.000đ, ông H đã giao tiền mặt cho ông M1 (việc giao nhận tiền chỉ có hai người, không có ai làm chứng). Việc ký biên bản thỏa thuận cam kết như thế nào là việc làm ăn của ông M1 và ông H nên ông H không trao đổi với ông về nội dung này. Việc ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Thăng L, bà Lê Thị Hoài H1 giá 3.000.000.000đ là thỏa thuận giữa các bên. Nếu ông M1 khởi kiện ông H về hợp đồng chuyển nhượng thì ông H đề nghị ông M1 ngồi nói chuyện lại với vợ chồng ông L, bà H1 để cùng bàn bạc thống nhất để đưa ra giá trị tài sản hợp lý để các bên thỏa thuận. Trường hợp không thỏa thuận được thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu thì các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, ông M1 trả lại số tiền 7.700.000.000đ theo giá trong hợp đồng chuyển nhượng.

Về họa đồ đo đạc chỉnh lý thửa đất theo hiện trạng ngày 22/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thì ông H thống nhất, không có ý kiến gì.

- Theo nội dung đơn yêu cầu độc lập ngày 27/3/2024, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của vợ chồng ông Võ Thăng L, bà Lê Thị Hoài H1 thì:

Ngày 15/12/2022 vợ chồng ông, bà và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 71,88m² thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX175600 ngày 27/7/2020 đứng tên ông Phan Văn M1, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Quốc H ngày 27/4/2022. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C2) với giá chuyển nhượng 3.000.000.000đ và trong buổi chiều ngày 15/12/2022 vợ chồng ông, bà đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng nói trên cho ông H. Ngày 27/02/2023 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký sang tên biến động cho vợ chồng ông, bà theo quy định. Giữa vợ chồng ông, bà và ông H chưa tiến hành bàn giao nhà vì có ông M1, bà C đang ở trong ngôi nhà này (ông M1 cho bà C thuê nhà để buôn bán). Vợ chồng ông, bà có đến gặp ông M1 để yêu cầu giao trả nhà, quyền sử dụng đất nói trên nhưng ông M1 không đồng ý và hai bên đã xảy ra xô xát. Trước đó, ông H cũng không cung cấp thông tin gì liên quan đến việc chuyển nhượng giữa ông H và ông M1 cho vợ chồng ông, bà. Sau đó, ông M1 mới

đưa cho vợ chồng ông, bà xem một bản thoả thuận cam kết ngày 05/4/2021 thể hiện việc chuyển nhượng giữa ông M1 và ông H là hợp đồng giả tạo.

Nay vợ chồng ông, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M1. Đề nghị Toà án xem xét đến quyền lợi của vợ chồng ông, bà vì việc chuyển nhượng nói trên của vợ chồng ông, bà là ngay tình, đã được sang tên hợp pháp theo quy định. Vợ chồng ông, bà yêu cầu ông M1, bà C phải giao trả lại nhà, quyền sử dụng đất tại số B, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông, bà; không yêu cầu ông M1 phải trả số tiền thu được từ việc cho bà C thuê nhà.

Trường hợp Toà án tuyên huỷ các hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì vợ chồng ông, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng. Nếu các bên có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Về hoá đơn đo đạc chỉnh lý thửa đất theo hiện trạng ngày 22/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thì vợ chồng ông, bà thống nhất, không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng Đ2 thì:

Ngày 13/4/2023 vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1; địa chỉ: số H lô B, khu Q, Phường A, thành phố Đ thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CX 175600 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/7/2020 để vay vốn số tiền là 3.000.000.000đ. Hiện nay, khách hàng đã trả hết dư nợ, tuy nhiên tài sản vẫn đang được thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Ngân hàng.

- Theo văn bản trình bày ý kiến của Văn phòng C1 thì: Ngày 05/4/2022 Văn phòng C1 có lập hợp đồng chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn M1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Quốc H theo hợp đồng công chứng số 3535, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD là đảm bảo điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điều 188 và không vi phạm điều 191 Luật Đất đai năm 2013; đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số (C70-III), diện tích 71,88 m² tại địa chỉ Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 175600; số vào sổ CS 01219 ngày 27/7/2020.

Tại thời điểm giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn M1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Quốc H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 116, tờ bản đồ số (C70-III), diện tích 71,88 m² tại địa chỉ: Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 175600; số vào sổ CS 01219, ngày 27/7/2020 không tranh chấp hay vi phạm

điều kiện chuyển nhượng. Văn phòng C1 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 3535, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2022 là đảm bảo quy định của pháp luật. Đồng thời có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Theo văn bản trình bày ý kiến của Văn phòng C2 thì:

Về trình tự, thủ tục công chứng "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" giữa ông Nguyễn Quốc H (bên chuyển nhượng) và vợ chồng ông Võ Thăng L, bà Lê Thị Hoài H1 (bên nhận chuyển nhượng) được Công chứng viên Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 1799, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2022 đối với thửa đất số 166; tờ bản đồ số 2(C70-III); địa chỉ tại A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; diện tích 71,88m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 38,05m², diện tích sàn 54,38m² là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, dựa trên nguyên tắc tự nguyện giữa các bên giao kết hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do các bên giao kết có giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000đ, việc giao nhận tiền do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên theo khoản 3 Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Văn phòng C2 khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 1799, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2022 nêu trên là công chứng đúng theo trình tự thủ tục tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng 2014.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 14/2025/DS-ST ngày 31/3/2025; Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng) đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M1 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" với ông Nguyễn Quốc H.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn M1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Quốc H đối với thửa số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX175600 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/7/2020, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 05/4/2022.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quốc H và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Thăng L, bà Lê Thị Hoài H1 đối với thửa số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CX175600 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/7/2020, được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/12/2022.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật và phù hợp với hiện trạng thực tế đang sử dụng.

1.3. Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 90/2023/2106807/HĐBĐ ngày 13/4/2023 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 với ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 đối với thửa số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX175600 ngày 27/7/2020.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX175600 ngày 27/7/2020 cho ông Phan Văn M1.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố Đ căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết xóa điều chỉnh các đăng ký biến động (phần sang tên cho ông Nguyễn Quốc H ngày 27/4/2022 và ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 ngày 27/02/2023, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 ngày 13/4/2023 đối với thửa số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX175600 ngày 27/7/2020.

2. Buộc ông Phan Văn M1 phải trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền 3.725.000.000đ. Trong đó, nợ gốc 3.000.000.000đ, lãi suất 725.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 04/4/2025 vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/12/2022 giữa ông Nguyễn Quốc H với vợ chồng ông, bà đối với tài sản chuyển nhượng là nhà, quyền sử dụng đất tại số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông M1, ông H có trách nhiệm bàn giao toàn bộ tài sản nói trên cho vợ chồng ông, bà.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện

đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông L, bà H1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ông M1 và ông H đều thừa nhận, ngày 05/4/2022 tại Văn phòng C1 hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng đối với tài sản là thửa đất số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; diện tích đất trên đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 175600 ngày 27/7/2020.

Đến ngày 15/12/2022 thì ông H ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 và ngày 27/02/2023, vợ chồng ông L, bà H1 đã được đăng ký biến động sang tên tại trang I4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông M1 cho rằng thực tế hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà do ông vay của ông H số tiền 3.000.000.000đ nên hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng để ông H đứng tên vay Ngân hàng giúp cho ông M1 để lấy tiền này trả cho ông H nên hợp đồng chuyển nhượng này là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền. Còn ông H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp nên không đồng ý hủy hợp đồng.

[2.2] Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn M1 với ông Nguyễn Quốc H là có xảy ra trên thực tế và được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án thì ông H cũng không chứng minh được giữa các bên có việc giao nhận tiền hay tiến hành bàn giao tài sản trên thực tế. Đồng thời, tại văn bản thỏa thuận ngày 05/4/2021 (thực tế là ngày 05/4/2022, biên bản ghi năm 2021 là do nhầm lẫn) giữa ông M2 với ông H có nội dung: *“Nay hai bên A, B thống nhất. Bên A sẽ đến Văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên cho bên B. Tức là việc sang tên chỉ là biện pháp đảm bảo cho khoản vay trên chứ không phải sang tên thật...”* và qua xác minh tại Văn phòng C1 và lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị H4 thì hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông M1 và ông H ngày 30/6/2021 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 thể hiện ông M1 có vay tiền của ông H và thế chấp

tài sản là thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (BL 268 – 274, 300). Sau khi ông M1 ký hợp đồng chuyển nhượng khối tài sản này cho ông H thì ông H không thực hiện việc vay ngân hàng. Hiện nay tài sản nói trên vẫn đang do ông M1 quản lý, sử dụng và cho bà C thuê để kinh doanh cửa hàng ăn uống.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông L, bà H1 cho rằng chữ ký, chữ viết của ông H trong tài liệu “Văn bản thỏa thuận, cam kết” không phải của ông H; tuy vậy tại Kết luận giám định số 270/KL-KTHS ngày 03/9/2025 của Phòng K - Công an tỉnh L xác định chữ viết, chữ ký trong văn bản thỏa thuận, cam kết nói trên là của bị đơn. Như vậy, có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông H là hợp đồng giả tạo để nhằm che dấu hợp đồng vay mà các bên đã có thỏa thuận trước nên giao dịch dân sự này là vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2022 giữa ông Phan Văn M1 và ông Nguyễn Quốc H vô hiệu do giả tạo và hủy các giao dịch có liên quan đến diện tích đất thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ; đồng thời căn cứ khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông L, bà H1 thì thấy rằng: Như đã phân tích do xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M1 và ông H là vô hiệu do giả tạo nên ông H chưa được xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông L, bà H1 nhưng giữa các bên không có việc bàn giao đất trên thực tế nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông H và vợ chồng ông L, bà H1 chưa hoàn thành. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông L, bà H1 là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng và toàn diện nội dung vụ án, vợ chồng ông L, bà H1 có đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới so với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập tại giai đoạn sơ thẩm để làm thay đổi bản chất vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, vợ chồng ông L, bà H1 có yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký hết 7.800.000đ (đã tạm nộp và đã được Tòa án quyết toán xong). Do kháng cáo không được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông L, bà H1 chịu toàn bộ chi phí này là có căn cứ.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông L, bà H1 phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 124, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng) về phần giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M1 và yêu cầu độc lập của vợ chồng ông L, bà H1.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M1 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với ông Nguyễn Quốc H. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông Phan Văn M1 và ông Nguyễn Quốc H đối với thửa số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), tọa lạc tại số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ (nay là phường X - Đ), tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX175600 ngày 27/7/2020, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 05/4/2022.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông Nguyễn Quốc H và vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 đối với thửa số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ (nay là phường X - Đ), tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX175600 ngày 27/7/2020, được công chứng tại Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C3) ngày 15/12/2022.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và

tài sản trên đất theo quy định của pháp luật và phù hợp với hiện trạng thực tế đang sử dụng.

1.3. Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 90/2023/2106807/HĐBĐ ngày 13/4/2023 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 – Chi nhánh L2 và vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 đối với thửa số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ (nay là phường X - Đ), tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX175600 ngày 27/7/2020.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 – Chi nhánh L2 phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX175600 ngày 27/7/2020 cho ông Phan Văn M1.

1.4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất khu vực Đ căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh các đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX175600 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/7/2020 đối với thửa số 166, tờ bản đồ số 02 (C70-III), số A, đường Y, Phường A, thành phố Đ (nay là phường X - Đ), tỉnh Lâm Đồng (phân sang tên cho ông Nguyễn Quốc H ngày 27/4/2022 và vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 ngày 27/02/2023, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 – Chi nhánh L2 ngày 13/4/2023).

2. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 phải chịu 7.800.000đ chi phí giám định (đã tạm nộp và được quyết toán xong).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 phải chịu 600.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 46.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000754 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng). Vợ chồng ông L, bà H1 được nhận lại số tiền 45.400.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

- Án phí phúc thẩm: Vợ chồng ông Võ Thắng L, bà Lê Thị Hoài H1 phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002141 ngày 14/5/2025 và số 0002276 ngày 10/6/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng). Vợ chồng ông L, bà H1 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành 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 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

5. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Gđ, Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 1 - Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch